

جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

" إلتزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري"
دراسة مقارنة

إعداد الطالب
محمد عبدالحميد المجالي

إشراف
الدكتور عبدا الخشروم

رسالة مقدمة إلى عمادة الدراسات العليا
إستكمـالاً لمتطلبات الحصول على درجة
الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2005
الإهـــــداء

إلى والدي الكريمين وفاء وعرفاناً لجهودهم المباركة ودعائهما الطيب ....

إلى إخواني وأخواتي الأعزاء ....

إلى كل من وقف معي لإنجاز هذا العمل ....

أهدي هذا الجهد ....

محمد المجالي

الشكـر والتقديـر

بعد أن من ا   علي بإنهاء هذه الرسالة لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لجامعتي الحبيبة جامعة مؤتة منارة العلم والمعرفة، وعمادة الدراسات العليا لما تبذله من جهود مباركة في سبيل تطوير التعليم العالي في هذا الوطن.

الشكر الموصول للكلية التي تخرجت منها كلية الحقوق، إلى جميع أعـضاء هيئة التدريس في هذه الكلية المتميزة، وأتقدم كذلك بالشكر الجزيـل إلـى أسـتاذي الفاضل الدكتور عبدا   الخشروم على ما بذله من جهد لإتمام هذه الرسـالة وإلـى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بمناقشة هذه الرسالة.

إلى كل من قدم لي العون لإتمام هذا الجهد العلمي المتواضع.

محمد المجالي

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
الإهداء	أ
شكر وتقدير	ب
فهرس المحتويات	ج
الملخص باللغة العربية	و
الملخص باللغة الإنجليزية	ز
المقدمة:	1
الفصل التمهيدي: ماهية عقد التأجير التمويلي.	4
المبحث الأول: **التعريف القانوني لعقد التأجير التمويلي والتطور التاريخي له.**	4
المطلب الأول**: التطور التاريخي لعقد التأجير التمويلي.**	4
المطلب الثاني**: تعريف عقد التأجير التمويلي**..	8
الفرع الأول: **التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي.**	8
الفرع الثاني**: التعريف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي.**	11
المطلب الثالث**: تمييز عقد التأجير التمويلي العقاري عن عقد التأجير التمويلي للمنقولات.**	14
المبحث الثاني**: تكييف عقد التأجير التمويلي وتمييزه عن النظم القانونية المشابهة.**	20
المطلب الأول**: تكييف عقد التأجير التمويلي.**	20
المطلب الثاني**: الخيارات الثلاثة التي تعقب إنتهاء العقد.**	26
المطلب الثالث**: تمييز عقد التأجير التمويلي عن النظم القانونية المشابهة.**	29
الفرع الأول: **تمييز عقد التأجير التمويلي عن عقد البيع الإيجاري**	29
الفرع الثاني: **تمييز عقد التأجير التمويلي عن عقد البيع بالتقسيط.**	32

الموضوع	**الصفحة**
الفرع الثالث: **مدى إلتزام شركة التأجير التمويلي بضمان تعرض الغير.**	63
المبحث الثالث: **إلتزام شركة التأجير التمويلي بنقل ملكية الأصل للمستفيد.**	68
المطلب الأول: **شراء المال المؤجر.**	68
المطلب الثاني: **إنتقال ملكية العقار المؤجر بقوة القانون.**	75
الفرع الأول: **إنتقال ملكية العقار المأجور وفقاً لقواعد الإتصال.**	75
الفرع الثاني: **إنتقال ملكية العقار المأجور وفقاً لقواعد الشركة المدنية العقارية.**	78
الفصل الثاني: إلتزامات المستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري.	81
المبحث الأول: **إلتزام المستفيد بالوفاء بالأجرة.**	81
المطلب الأول: **تحديد مفهوم الأجرة في القانون المدني.**	82
المطلب الثاني: **شروط الوفاء بالأجرة في عقد التأجير التمويلي العقاري.**	85
المبحث الثاني: **إلتزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة.**	92
المطلب الأول: **إلتزام المستفيد بالصيانة.**	92
المطلب الثاني: **إلتزام المستفيد بإستعمال الأصل إستعمالاً عادياً وشخصياً.**	95
المطلب الثالث: **إلتزام المستفيد بالتأمين على الأصل المؤجرة.**	99
المطلب الرابع: **إلتزام المستفيد بالتعويض في حالة هلاك الأصل المؤجرة.**	104
الفرع الأول: **حالة الهلاك الجزئي.**	104
الفرع الثاني: **حالة الهلاك الكلي.**	107
المبحث الثالث: **مسؤولية المستفيد التي قد تنشأ أثناء إستخدام الأصل المؤجرة.**	111
المطلب الأول: **مسؤولية المستفيد عما يحدثه الأصل من ضرر.**	111

الموضوع	**الصفحة**
....	
المطلب الثاني**: إلتزامات المستفيد المتعلقة بفعالية حق الملكية.**	116
الفرع الأول: **إلتزامات المستفيد في حالة تصفية أو إفلاس الشركة المؤجرة.**	116
الفرع الثاني: **مسؤولية المستفيد في حالة التصرف بمحله التجاري.**	119
الفرع الثالث: **مسؤولية المستفيد في حالة الحجز على الأصل المؤجرة أو رهنها أو رهن الأجرة.**	120
الخاتمة**:**	125
المراجع**:**	130

ملخص الرسالة

إلتزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري

دراسة مقارنة

محمد عبدالحميد المجالي

جامعة مؤتة، 2005

بحثت هذه الدراسة إلتزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري، دراسة مقارنة بين أحكام القانون الأردني مع غيره من القوانين المقارنة الأخرى وأهمها القانونين المصري والفرنسي، وقد ابتدأت هذه الدراسة بتحديد المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي بشكل عام وهذا ما تم بحثه في الفصل التمهيدي، أما الفصل الأول فقد بحث في إلتزامات الشركة المؤجرة، في حين بحث الفصل الثاني في إلتزامات المستفيد في هذا العقد، وقد روعي في هذه الدراسة مقارنة أحكام القانون التأجير التمويلي مع ما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني في مجال إلتزامات كل من المؤجر والمستأجر ومعرفة مدى التوافق أو الإختلاف بين أحكام كلا القانونين. وقد تميزت هذه الدراسة أيضاً بأنها أعطت تفصيلاً واضحاً حول أحكام قانون التأجير التمويلي الأردني، ومعرفة مواطن التميز والقصور في أحكام هذا القانون ووضع التصور المثالي لما يجب أن يكون عليه القانون الأردني في المستقبل.

Abstract

the liability of the financed- leasing company and the beneficiary in financed real estate leasing contract

Mohammd Abdal Hameed Al- Majali
Mu'tah university, 2005

This study has investigated the liability of the financed- leasing company and the beneficiary in financed real estate leasing contract. It compared the rules of the Jordanian Law with other laws, especially the French and Egyption Laws.

The introduction of the study defined the legal concept of financed-leasing contract in general, while chapter one discussed the liability of leasing company.

Chapter two focused on the liability of the second party of contract. The study considered the comparison of the articles of financed leasing Law according to the general rules of the Jordanian Civil Law concerning the liability of both parties.

It also determined the consistency and descripancy between the rules of both laws.

The study is characterized by detailed explanation of the rules of such law, and recognizing strength and weakness points of them as well as defining the best assumed adjustments of the Jordanian Law in future.

الفصل الأول
ماهية عقد التأجير التمويلي

1. 1 المقدمة:

يعد مبدأ سلطان الإرادة بما يمثله من إرادة حرة للأفراد في إنشاء العقود المختلفة بشرط عدم مخالفة النظام العام والآداب اللبنة الأساسية لتطور العقود القانونية المبرمة بين الأفراد، وبرز دور مبدأ سلطان الإرادة على وجه الخصوص في العصر الحديث، فالثورة التكنولوجية الحديثة وسيطرة رأس المال على الإقتصاد الحديث، أدت لظهور كثير من المعاملات العقدية التي لم تكن معروفةً في السابق.

فكثير من العقود القانونية الحديثة كانت في الأصل ظواهر إقتصادية الهدف الرئيسي منها هو جني الأرباح، ومع مرور الوقت تطورت هذه الظواهر الإقتصادية إلى أن غلفت نفسها بغلافٍ قانوني لإضفاء الشرعية عليها، وليتم التعامل بها من خلال عقود خاصةٍ يتم التعامل بها بين الأفراد، ولعل من أهم هذه العقود الحديثة هو عقد الإيجار التمويلي الذي ظهر في الولايات الأمريكية في بداية الخمسينات من القرن الماضي وأنتشر بعد ذلك في محيط هذا العالم، ليوفر بذلك مصدراً جديداً للتمويل يتجاوز المصادر التقليدية التي قد لا تلائم المشروع إضافةً إلى أن المصادر التقليدية للتمويل قد تثقل كاهل المشروع بأعباء مادية يصعب تحملها.

ولا شك أن إنتاجية أي مشروع سوف تتأثر سلباً إذا ووجه بصعوبات مالية ولم يستطع أن يوفر لنفسه مصادر بديلة للتمويل، ولعل من أهم الطرق التقليدية للتمويل هي طرق التمويل الذاتي وتكون بالإنفاق من الإحتياط المالي المتوفر لدى المشروع، وكذلك طرق التمويل بالمديونية وتتمثل بالقروض التي يتم الحصول عليها لإتمام المشروع أو تحديثه وهذه الطرق بالذات قد تحدث إشكالات كثيرة تتمثل بعدم القدرة على سداد القروض خاصةً إذا تعثر العمل بالمشروع فضلاً عن أن صاحب المشروع قد تكون لديه الرغبة في إستخدام الأصول الإنتاجية بأنواعها المختلفة دون أن تكون لديه الرغبة في تملكها وخاصةً إذا كانت هذه الأصول من الأنواع التي تحتاج لتحديث تقني دائم، من خلال ذلك بدت الحاجة ملحة لظهور مصدر جديد للتمويل يحقق لكل من طرفي العقد الحاجة التي يبتغيها، فالممول يحقق هامش الربح الذي يبتغيه بعد إسترداد المبالغ التي مول بها المشروع، وعلى الجانب الأخر يتحقق للمستفيد تسيير مشروعه وإيصاله إلى بر الأمان بعيداً عن الأعباء الإقتصادية التي قد تسببها المصادر التقليدية للتمويل.

كل هذه الأسباب وغيرها أدت لظهور عقد التأجير التمويلي كمصدر جديد للتمويل ليبدأ بعد ذلك إنتشار هذه الظاهرة في محيط هذا العالم ولتشرع بعدها الدول المختلفة في تنظيم الأحكام القانونية لهذا العقد وسن التشريعات اللازمة له، ليأتي بعد ذلك دور الفقه ليشرح ويعلق على أحكام القوانين المختلفة التي نظمت هذا العقد، شارحاً ميزات هذا العقد وأحكامه وصوره وأنواعه ومن بين هذه الأنواع عقد

التأجير التمويلي العقاري الذي هو محور هذه الدراسة وبالأخص إلتزامات طرفـي العقد، شركة التأجير التمويلي والمستفيد كما هو مبين في عنوان هذه الرسالة.

فمن خلال دراستي المستفيضة لكثير من الشراح العرب الذين ناقـشوا عقـد التأجير التمويلي وجدت قصوراً واضحاً في شرح إلتزامات طرفي هذا العقـد، لـذا أثرتُ وبعد الإتكال على ا ، أن أبحث في هذه الإلتزامات وأبين أحكامها القانونيـة ومدى تطابق الإلتزامات التي يقرها عقد التأجير التمويلي على طرفيه، مع تلك التي يقررها القانون المدني في مجال إلتزامات المؤجر والمستأجر ومعرفة مدى التوافق والإختلاف بين إلتزامات المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي وما يقابلها من إلتزامات قررها القانون المدني على طرفي عقد الإيجار.

وقد أخترت أن أبحث في هذه الدراسة إلتزامات شـركة التـأجير التمـويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري وحسب، نظراً لضخامة هذا النوع مـن العقود في الغالب إضافةً إلى الأحكام القانونية التي يتميز بها عقد التأجير التمـويلي العقاري، وسيلاحظ القارئ لهذه الدراسة أن إلتزامات طرفـي العقـد فـي تـأجير العقارات تشمل إلى حدٍ كبير إلتزامات المتعاقدين في تأجير المنقولات والعكس ليس صحيحاً، وستتطرق هذه الدراسة لمنهج القانون الأردني مقارناً بقوانين أخرى علـى رأسها القانونيين المصري والفرنسي، ومعرفة مدى التوافق والإختلاف بـين هـذه القوانين للوصول إلى الغاية المرجوة من هذه الدراسة وهي معرفة مواطن الصواب والقصور في القانون الأردني ووضع تصور موضوعي وواضح لما يجب أن يكون عليه هذا القانون في المستقبل.

فهذه الظاهرة القانونية المستحدثة يجب أن يهيئ لها مناخ قانوني ملائم إذا ما أريد لها النجاح. وقد أخترت بعد الإتكال على ا ، أن أقسم هذه الدراسة إلى ثلاثـة فصول، سمي الفصل الأول منها بالفصل التمهيدي وخصص لتحديـد ماهيـة عقـد التأجير التمويلي، في حين بحث الفصل الأول في إلتزامات شركة التأجير التمـويلي بوصفها المؤجر لهذا العقد، وخصص الفصل الثاني لبيان إلتزامات المستفيد في هذا العقد. ورغم الصعوبات الكثيرة التي تواجه أي شخص أراد بحث موضـوع جديـد ومستحدث وأهم هذه الصعوبات هي ندرة المراجع المتخصصة إلا أننـي أختـرت

وبعد التوكل على ا ، بحث هذا الموضوع أملاً من ذوي الخبـرة والدرايـة بهـذا الموضوع أن لا يضنوا علينا بآرائهم الهادفة حول هذا الموضوع، وحتى تصل هذه الدراسة للغاية المرجوة منها.

1. 2 تمهيد:

لا يمكن لأي دراسة أكاديمية أريد لها النجاح أن تكون كذلك إلا إذا تم تعريف الموضوع المطروح للبحث تعريفاً وافياً ومعرفة أساسه التاريخي تمثـيلاً للمقولـة الشهيرة "نحن لا نستطيع فهم الحاضر إلا على ضوء الماضـي"، وكـذلك تمييـز موضوع البحث عما يشابهه من نظم أخرى منعاً للخلط بينهما وهو ما اخترته فـي هذه الدراسة على النحو الآتي.

1. 3 التعريف القانوني لعقد التأجير التمويلي والتطور التاريخي له

يشمل هذا المبحث ثلاثة مطالب خصص المطلب الأول للبحث في التطـور التاريخي لعقد التأجير التمويلي، أما المطلب الثاني فقد بحث في تعريف هذا العقد في حين خصص المطلب الثالث لتمييز عقد التأجير التمويلي العقاري عن عقد التـأجير التمويلي للمنقولات وفقاً للتفصيل التالي:

1. 3. 1 التطور التاريخي لعقد التأجير التمويلي

تشير معظم الدراسات القانونية الباحثة في مجال التأجير التمويلي أن البدايات الأولى لهذا العقد في العصر الحديث ظهرت في مطلـع الخمـسينات مـن القـرن الماضي وبالأخص في الولايات المتحدة الأمريكية على يد شخص يدعى Boothe Junior[1]، وتشير هذه الدراسات إلى أن هذا الرجل كان يملك مصنعاً لإنتاج المـواد الغذائية المعلبة.

وكانت تتسم منتجاته بالجودة العالية مما دفع الجيش الأمريكي وأثناء الحرب الكورية عام 1950، إلى طلب التعاقد مع السيد "بوث" لتزويـد الجـيش الأمريكـي بمنتجاته[2].

إلا أن طاقة المصنع الإنتاجية كانت لا تكفي لإنتاج الكميات الكبيـرة التـي يحتاجها الجيش، ولم يوجد لدى مالك المـصنع رأس المـال الكـافي لـشراء آلات ومعدات جديدة للمصنع، تستطيع إنتاج الكميات الكبيـرة التـي يحتاجهـا الجـيش الأمريكي. مما أدى إلى عدم إتمام العقد مع هذا المصنع وإلى أن يخسر السيد "بوث" هذه الصفقة المربحة، لكنه أصر على أن يوجد البـديل لتلـك الأصـول الإنتاجيـة المرتفعة الثمن، فأهتدى إلى فكرة مفادها أن تأجير هذه الأصول قد يكـون أجـدى اقتصادياً ويحقق رغبات كل من طرفي العقد، مما حدا به لتأسيس شـركة(United States Leasing Corporation) لتعد بذلك أول شركة تحترف ممارسـة التـأجير

---

(1) الدكتور هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانيـة 1998، مكتبة الإشعاع الفنية، القاهرة، ص10.

(2) القاضي الدكتور الياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة، عقد الليزنج في القانون المقارن، بدون دار نشر، 1999، ص16.

التمويلي ليس في الولايات المتحدة وحسب بل على مستوى العالم[1]، وكـان ذلـك بالتحديد في العام 1952 ليشهد بعدها العالم عقد التأجير التمويلي بصورته الحديثة[2].

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الظروف الاقتصادية الجيدة التي كانت تمر بهـا الولايات المتحدة الأمريكية، ساهمت بشكل إيجابي في ظهور هذا العقد، إضافةً إلـى التطور التكنولوجي الهائل الذي تمر به الولايـات المتحـدة، والـذي يحـتم علـى المشروعات الاقتصادية المختلفة ضرورة تجديد معـداتها الإنتاجيـة بـين الفتـرة والأخرى، وصعوبة تمويل ذلك ذاتياً من قبل المشروع، إضافةً إلى صرامة أنظمـة الضريبة الأمريكية التي تصر على اقتطاع الضريبة حتى ولو تم إهـلاك المعـدات الإنتاجية كل هذه العوامل وغيرها ساعدت في تنامي ظاهرة التأجير التمـويلي فـي الاقتصاد الأمريكي[3]، ولأن الولايات المتحدة الأمريكية كانت هي صاحبة السبق في هذا المجال، فقد تعددت صور التأجير التمويلي في أمريكا وانفردت بتنظيم أحكـام أنواع خاصة من التأجير التمويلي لا يوجد مثلها في الدول المختلفة[4].

بعد ذلك انتقلت هذه الظاهرة من أمريكا إلى القارة الأوروبية ابتداء بالمملكـة المتحدة التي تم افتتاح فروع للشركات الأمريكية فيها أولاً، وبعد أن تعرف المجتمع الأوروبي إلى هذه الظاهرة المستحدثة بدأت كل دولة في مجتمعها تـوفير المنـاخ القانوني الملائم لاستيعاب هذه الظاهرة، وضمان سيرها بأحسن صوره.

---

(1) الدكتور عبدالرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لسنة 1995 دراسة مقارنة، دار النهضة، القاهرة، بدون سنة نشر، ص11.

(2) د. نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماه في القانون الخاص، الطبعة الثانية عـام 2000، منشأة المعارف، ص213.

(3) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص12.

(4) وأهم هذه الأنواع المعروفة في الولايات المتحدة الأمريكيـة هـي التـأجير التمـويلي التمليكي والتأجير التمويلي التشغيلي والتأجير التمـويلي بـضمان الأصـل. والتـأجير التمويلي البدلي، التأجير التمويلي مع الاشتراك في ناتج بيع الأصل، راجـع لتفـصيل ذلك، الدكتور هاني دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دراسـة فـي ضـوء القانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية، طبعة عام 1999، دار الجامعة الجديـدة للنشر، ص7.

ففي الجمهورية الفرنسية عرف هذا النظام لأول مرة في العام 1962 عندما تم إنشاء شركة (Loca France) الشركة الأولى في فرنسا التـي مارسـت التـأجير التمويلي[1]. وبعد ذلك بفترة قصيرة قام المشرع الفرنسي بتنظيم هذا العقد تـشريعياً من خلال القانون رقم 433 لسنة 1962، الذي وضع القواعد القانونية لتنظيم عمليات التأجير التمويلي ليكون هذا القانون هو الأصل التاريخي والمرجع للكثير من قوانين الدول المختلفة التي عرفت مثل هذا النوع من العقـود لاحقـاً[2]. وبـالأخص دول أوروبا الغربية التي عرفت نظام التأجير التمويلي من خلال فرنـسا، وعليـه فـإن أمريكا إذا كانت هي صاحبة السبق في العالم لابتداع مثل هذا النوع من العقود فـإن فرنسا هي صاحبة السبق في تنظيمه تشريعاً ونـشره فـي محـيط هـذا العـالم، وبالصورة التي يتم التعامل بها حالياً لذا سيكون هذا القانون مرجعاً مهماً فـي هـذه الدراسة من خلال مقارنته بالقوانين الأخرى التي نظمت هذا المجال.

أما الدول العربية فيشهد للمملكة المغربية إنها كانت من أوائـل الـدول فـي محيط هذا العالم التي أخذت بنظام التأجير التمويلي فقد أسست في المغرب في العام 1965 شركة ليزنج المغرب أو(Leasing–Maroco) بالإضافة إلى شـركات أخـرى تعاملت بعقد التأجير التمويلي[3].

وفي مصر تم تنظيم عقد التأجير التمويلي تشريعياً بموجب القانون رقـم 95 الصادر عام 1995، وأيضاً في لبنان صدر القانون رقم 160 لـسنة 1999 الخـاص بعمليات الإيجار التمويلي.

وفي الأردن فقد صدر مشروع قانون التأجير التمويلي لسنة 1997، إلا أنـه تعرض لإنتقادات شديدة لعدم تعريفة للموضوع بصورة واضحة، وفـي إعتقـادي الشخصي آن واضعي المشروع آن ذاك لم يكونوا يدركون وبشكل واضح ماهية هذا النوع من العقود، وأنه تم إصدار مشروع هذا القانون على عجل ودون دراسة وأفيه

---

(1) الدكتور عبدالرحمن السيد قرمان، المرجع السابق، ص11.

(2) يذكر أن هذا القانون تم تعديله أكثر من مرة في الأعوام 1966 و 1972 والعام 1986 ليتماشي مع التطور الذي يقتضي تعديل بعض أحكام هذا القانون بين الفينة والأخرى.

(3) القاضي الدكتور: الياس ناصيف، المرجع السابق، ص26.

مما أدى لإنتقاده، الأمر الذي أدى لإصدار القانون المؤقت رقـم (16) لـسنة 2002 والذي سمي قانون التأجير التمويلي[1]. والذي عدلت بعض أحكامه بموجب القـانون المؤقت رقم (48) لسنة 2003، دون إلغاء القانون الأول لكن على أن يقرأ القـانونين معاً، ونحن وفي معرض تناولنا لهذه الدراسة نتمنى على المشرع الأردني أن يقـر قانون التأجير التمويلي بصورة قانون دائم من خلال مناقشة وموافقة مجلس الأمـة عليه فمن غير المنطق أن يتم الاستناد إلى قانون مؤقت دون إقراره من قبل مجلس الأمة.

1. 3. 2 تعريف عقد التأجير التمويلي

ويشمل تعريف هذا العقد فرعين الأول حول التعريف التشريعي لهذا العقـد والفرع الثاني حول التعريف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي على النحو الآتي:

أولاً: التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي

نصت الفقرة (أ) من المادة (3) من قانون التأجير التمويلي الأردني المؤقـت على أنه " يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبـه الإنتفـاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور".

وأضافت الفقرة (ب) من نفس هذه المادة على أن يكون العقد عقـد تـأجير تمويلي إذا توافرت عند إبرامه أي من الحالات التالية:

1. إذا تضمن العقد إلتزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المـؤجر إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد.
2. إذا تضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند إنتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد[2].

---

(1) تم نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية الأردنية، رقم 4542 بتاريخ 2002/5/1، وتم بدء العمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، كما نصت على ذلـك المـادة الأولى من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(2) تم إضافة نص البندين 1 ، 2 إلى هذه الفقرة بموجب التعديل الذي جاء فـي القـانون المؤقت رقم (48) لسنة 2003، والذي نص على إلغاء البند (1) من الفقرة (ب) والذي

3. أن لا تقل مدة العقد عن (75%) من العمر التقديري للإنتفاع بالمأجور.
4. إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن (90%) من قيمة المأجور المحددة في العقد.

أما القانون الفرنسي فقد عرفت المادة الأولى منه[1]، التأجير التمويلي على أنه:

1. عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها، وذلك عندما تخول هذه العمليات أياً كان تكييفها للمستأجر الحق في تملـك كـل أو جزء من الأشياء محل الإيجار في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في الإعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار.
2. العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للإنتفاع المهني للإيجار، سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أو تم إنشاؤها لحسابه وذلـك عندما تسمح هذه العمليات أياً كان تكيفها القانوني للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند إنتهاء مدة الإيجار، أما عن طريـق التنازل تنفيذاً لوعد بالبيع من جانب المؤجر أو بشراء حـق ملكيـة الأرض المقام عليهما العقار أو العقارات المستأجرة مباشرة أو بطريق غير مباشـر، أو بانتقال ملكية الأبنية المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر المـذكور بقوة القانون.
3. عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية أو أحد العناصر المعنويـة للمحل أو المنشأة التي تتضمن وعداً من المالك بالبيع في مقابل ثمـن يتفـق

كان ينص على أن العقد يعتبر عقد تأجير تمويلي. " إذا تضمن العقد شرطاً يجيز تحويل ملكية المأجور إلى المستأجر مقابل مبلغ يعادل قيمة المـأجور المحـددة فـي العقـد"، والاستعاضة عن هذا النص الملغى بالبندين 1 و2 من هذه الفقرة.

(1) هذه المادة معدله بموجب اللائحة التنظيمية رقم 837/67 الصادرة بتاريخ 1967/9/28 بأن قامت بفصل تعريف كل من الإيجار التمويلي للمنقولات والإيجار التمويلي للعقارات كل في بند مـستقل، راجـع فـي ذلـك، د. اليـاس ناصـيف، المرجـع الـسابق، ص 58-59.

عليه مع الأخذ في الاعتبار عند تقدير ولو بصفة جزئية الدفعات الإيجارية التي سددت ما لم يكن سبق للمستأجر تملك المتجر أو المنشأة من قبل.

أما المشرع المصري فقد تصدى بدوره أيضاً لتعريف عقد التأجير التمويلي ولم يختلف تعريفه في المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995[1]. عن تعريف المشرع الفرنسي وخصوصاً في الفقرتين الأولى والثانية اللتان عرفتا التأجير التمويلي للمنقولات والتأجير التمويلي العقاري تباعاً، فما كان من المشرع المصري إلا أن أخذ نص هاتين الفقرتين وأفرغ محتواهما تماماً في قانونه لكنه أضاف للتعريف فقرة ثالثة، نصت على أنه يعتبر عقد تأجير تمويلي، "كل عقد يلزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي".

وهذه الفقرة بالذات نصت على ما يسمى التأجير التمويلي اللاحق (Lease-Back) وأعتبره المشرع المصري من قبيل عمليات لتأجير التمويلي[2].

من خلال إستعراض التعريف التشريعي الذي أوردته قوانين الدول السابقة وهي: الأردن، وفرنسا، ومصر، على التوالي نجد أنها لم تتفق فيما بينها على إعطاء تعريف موحد لعقد التأجير التمويلي، بإستثناء إتفاق القانونين المصري والفرنسي على تعريف أشبه ما يكون بالموحد للتأجير التمويلي العقاري والتأجير التمويلي للمنقول.

أما القانون الأردني، فلم تأتِ أحكامه المعرفة لهذا العقد متسقة مع القوانين المقارنة الأخرى وبالأخص القانونين الفرنسي والمصري فقد كان يعتريه القصور من حيث أنه لم يعرف هذا العقد تعريفاً وافياً فكان الأجدر به أن يعرف التأجير

---

(1) عدلت أحكام هذا القانون بموجب القانون المؤقت رقم 16 لسنة 2001، جوهر التعديل إنصب على الفقرة الثانية من المادة الثانية بخصوص التأجير التمويلي العقاري عندما أضاف المشرع عبارة المنشآت المملوكة للمؤجر، واعتبر تأجير العقارات المملوكة للمؤجر من قبيل عمليات التأجير التمويلي.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، مرجع سابق، ص20.

التمويلي للمنقولات والتأجير التمويلي العقاري كلاً على حده، في صدر هذا القانون حتى وإن أورد المشرع الأردني في الفقرة (أ) من المادة (3) من هذا القانون تعريفاً مقتضباً لهذا النوع من العقود، ففي إعتقادي الشخصي أن هذا التعريف غير كـافٍ، ولا يعطي مفهوماً واضحاً لهذه الظاهرة القانونية المستحدثة، كما فعـل كـل مـن المشرعين الفرنسي والمصري في قانونيهما، لذا أتمنى ابتداء على المشرع الأردني أن يعدل من أحكامه القانونية المنظمة للتعريف، وأقترح أن يعرف هذا العقـد كمـا عرفه المشرع المصري في القانون الخاص به.

ذلك أن المشرع الأردني وفي المادة الثالثة من القانون وبالأخص الفقرة (ب) لا يورد تعريفاً لهذا العقد وإنما يورد نصاً يعنى الخيارات التي تعقب العقد مع أنه لم يوردها كاملة كما سيجيء في حينه لاحقاً، فالأجدر بالمشرع أن يورد التعريف كاملاً ومن ثم ينتقل ليفصل في خيارات هذا العقد.

وحتى يتسق التعريف التشريعي لهذا النوع من العقود، كان الأجـدر أن يـتم إيراد نص مفاده أنه يعتبر من قبيل عمليات التأجير التمويلي (كل عقـد يلتـزم بـه المؤجر أن يؤجر للمستفيد مالاً آلات ملكيته له من قبل المستفيد بموجب عقد يتوقـف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي) وهذا هو التأجير التمويلي اللاحق.

فإذا تم إيراد نص تشريعي وافٍ يعرف هذه الظاهرة القانونيـة المـستحدثة تعريفاً دقيقاً، تحسم بذلك التكهنات الكثيرة التي قد تدور حـول ماهيـة هـذا العقـد والأسس القانونية التي يقوم عليها.

ثانياً: التعريف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي.

لم يتفق الفقهاء حتى الآن على تعريف جامع لعقد التأجير التمويلي والـسبب في ذلك يعود إلى أن كل فريق من الفقهاء ينظر لهذا النوع من العقود من جانـب، دون الجوانب الأخرى.

فالجانب الأول من الفقه عرف هذا العقد على أنه " وسيلة قانونيـة لتمويـل استثمارات المشروع دون أن يلجأ إلى موارده الخاصة..."[1].

ونلاحظ أن هذا الفريق يركز على الطابع التمويلي لهذا العقـد وحـسب دون الخوض في الأبعاد القانونية لمثل هذا النوع من العقود.

وعرف هذا العقد أيضاً على أنه " نظام قانوني مركب يتكـون مـن بعـض القواعد القانونية المستمدة من الأشكال التقليدية للعقود التجارية"[2].

ونلاحظ أن هذا التعريف لم يعن بالبحث في محل هذا العقد وركز علـى أن هذا العقد ذو طابع مركب، من عدة علاقات قانونية تتفاعل فيما بينهـا لتنـتج عقـد التأجير التمويلي.

إلا أن هذا التعريف وفي إعتقادي الشخصي لا يعطي مفهوماً واضحاً لعقـد التأجير التمويلي؛ إضافةً إلى أنه أغفل ذكر الخيارات التي تعقب العقد ولم يوردهـا من ضمن التعريف.

أما الاتجاه الثالث فقال أن هذا العقد هو " إحدى الصيغ القانونية الجديدة التي تسمح لأحد المشاريع أو الأشخاص بالحصول على أشياء أو استعمالها مـن دون أن يكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال وهذه الأشياء أما تكون مـن طبيعـة منقولة أو عقارية"[3].

وعند إستعراض هذا التعريف نجد أنه قد أغفل أيضاً الخيارات الثلاثة التـي تعقب العقد والتي سنبحث في تفصيلها لاحقاً، لذلك لا يستقيم أمـر هـذا التعريـف لقصوره عن شمول الخيارات بالتعريف.

---

(1) د. علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، بدون سنة نشر، ص 10؛ وكذلك د. رمضان صديق، التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية في معاملته الضريبية، دار النهضة العربية، 1998، ص 4-5.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 742.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 56- 57؛ وكـذلك د. عبـدالرحمن قرمـان، المرجع السابق، ص 8-9.

من خلال هذه التعريفات وغيرها نجد أن كثيراً من الفقهاء لم يتفقوا فيما بينهم على مفهوم موحد لعقد الإيجار التمويلي، لذلك لا بد من حسم الأمر وإيراد تعريف يشمل ولو إلى حد كبير هذه الظاهرة من ذلك أجد أن عقد التأجير التمويلي هو ظاهرة قانونية مستحدثة تقوم فكرتها على إبرام عقد بين شركة التأجير التمويلي والمستفيد، تلتزم بموجبه شركة التأجير التمويلي، بتمويل شراء الأصول التي يحتاجها المشروع سواء كانت هذه الأصول أموالاً منقولة محدد نوعها بموجب نصوص القانون أو عقارات مخصصة لأغراض مهنية، على أن تبقى ملكية هذه الأموال للشركة الممولة طيلة فترة العقد، الذي يحق للمستفيد بعد انتهائه أما أن يجدد العقد أو أن يرد الأموال المؤجرة للشركة الممولة أو أن يمتلك هذه الأموال سواء كان ذلك بدون مقابل أو بمقابل بعد خصم ما دفعه من أقساط الأجرة من قيمة هذه الأموال.

وعليه وبموجب هذا التعريف، فإن عقد التأجير التمويلي يجب أن يشتمل على عقد مبرم بين شركة التأجير التمويلي والمستفيد لتمويل شراء الأصول بحيث يأتي الإيجاب من المستفيد والقبول من الشركة الممولة، ليحقق المستفيد غايته في استخدام هذه الأصول المؤجرة، وتحقق شركة التأجير التمويلي هامش الربح الذي تبتغيه مع بقاء الأموال المؤجرة في ملكيتها على سبيل الضمان[1].

وتأتي الخيارات الثلاثة التي تعقب العقد لتميز هذا النوع من العقود عن غيره من العلاقات القانونية المشابهة، ولتثبت هذه الخيارات بالفعل أن هذا العقد ظاهرة قانونية مستحدثه ودليل كبير على تطور الاتجاه الرأسمالي وتأثيره في بناء وتكوين العلاقات القانونية.

1. 3. 3 تمييز عقد التأجير التمويلي العقاري عن عقد التأجير التمويلي للمنقولات

طبقاً لقانون التأجير التمويلي الأردني المؤقت لم يعطِ المشرع الأردني أي تعريف أو إيضاح حول التأجير التمويلي العقاري والتأجير التمويلي للمنقولات وهذا مأخذ جديد يوجه لهذا القانون وقصور يجب تداركه مستقبلاً، فكل ما فعله هذا

---

(1) د. نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماه في القانون الخاص، ط2، بدون سنة نشر، بدون دار نشر، ص 218.

القانون أنه عرف المال المأجور في المادة الثانية من هذا القانون على أنه " كل مال منقول أو غير منقول يكون محلاً للعقد". لكنه لم يضع أي تفصيل حول طبيعة هـذه الأموال سواء كانت منقولة أو غير منقولة بخلاف القانون المصري الذي أوضح في المادة الأولى منه بأن المال أو الأموال هي "كل عقار أو منقول مـادي أو معنـوي يكون موضوعاً لعقد التأجير التمويلي متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو نشاط خدمي، للمستأجر وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص"[1].

كما فصلت اللائحة التنفيذية للقانون المصري[2]، أكثر بخصوص المال وقالت بأنه " كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي ويكون لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو خدمي عدا سـيارات الركـوب والـدراجات الآلية".

هذا عن تعريف طبيعة المال المؤجر إيجاراً تمويلياً بشكل عام على اعتبار أن كل من القانونين المصري والفرنسي قد تصدى أيضاً لتعريـف التـأجير التمـويلي العقاري والتأجير التمويلي للمنقول كلاً على حده، فقد عرف المشرع الفرنسي فـي المادة الأولى من قانونه التأجير التمويلي للمنقولات على أنه تأجير المعدات وأدوات العمل، وفي الجانب الآخر أضاف بأن العقارات التي تكون محـلاً لعقـد الإيجـار التمويلي ما هي إلا العقارات المخصصة لأغراض مهنية، وهذا ما لم يتطرق إليـه القانون الأردني بتاتاً.

والملاحظ لهذه التعريفات يجد أن محل العقد في التأجير التمويلي سواء كـان تأجيراً تمويلاً عقارياً أم منقولاً يجب أن يكون أصولاً إنتاجية مخصصة لأغـراض مهنية أو سلعية أو خدمية لكن تختلف طبيعة هذه الأصول باختلاف نوع العقد.

---

(1) كان التعريف يقضي في ظل قانون عام 95 بأن المال أو الأموال هي " كل عقـار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد التأجير التمويلي عدا سـيارات الركـوب والدراجات الآلية.

(2) سميت هذه اللائحة، باللائحة التنفيذيـة للقـانون المـصري، رقـم 95 لـسنة 1995 والموضوعة بالقرار رقم 846 تاريخ 1995/12/21.

ومن الجدير بالذكر أن القانون الفرنسي يشترط لصحة هذا العقد أن يتم شراء الأموال المنقولة من معدات أو أدوات إنتاج من المورد أو المنتج بغرض تأجيرها تأجيراً تمويلياً، بخلاف المشرع المصري الذي أجاز أن تكون الأموال المنقولة مملوكة أصلاً للشركة أن تكون الشركة وقبل إبرام العقد مع المستفيد[1]، ومثال ذلك أن تكون الشركة مالكة أصلاً لمعدات صناعية أو آلآت معينة وتقوم بتأجيرها للمستفيد[2].

هذا بالنسبة لإيجار المنقول المادي، لكن القوانين المقارنة أجازت أيضاً أن يتم إيجار المنقول المعنوي إيجاراً تمويلياً أيضاً، ومن أمثلة ذلك إيجار حقوق الملكية الصناعية كبراءات الاختراع أو العلامات التجارية والرسوم الصناعية والنماذج الصناعية أو حتى العناصر المعنوية للمحل التجاري كالاسم والشهرة وغيرها[3].

ونخلص مما سبق بالقول أن المال المنقول يمكن أن يكون محلاً لعقد الإيجار التمويلي بشرط أن يكون استخدام هذا المال منصباً على إنتاج سلع أو تقديم خدمات سواء كانت تجارية أو صناعية أو مهنية أو زراعية، فالاعتبار لا يكون لذات المنقول بل في الغرض المبتغى من استخدامه[4]، ونطرح لذلك مثالاً مفاده أن أجهزة الكمبيوتر مثلاً يمكن أن تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي إذا كان المستأجر إحدى الشركات التجارية لكن لا يمكن أن تكون هذه الأجهزة محلاً للعقد إذا كان الغرض من الاستئجار هو الاستخدام الشخصي لفرد عادي مثلاً.

هذا عن التأجير التمويلي للمنقولات، أما التأجير التمويلي العقاري فإن وضعه القانوني يبدو أكثر دقة من سابقه فكثير من القوانين المقارنة وأهمها القانونين المصري والفرنسي قررت في قانون التأجير التمويلي الخاص بها بأن العقار المخصص لأغراض مهنية هو الذي يصلح لأن يكون محلاً لعقد الإيجار التمويلي

---

(1) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 21-22.

(2) د. حسام الدين عبدالغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 1994، ص9.

(3) د. رمضان صديق، المرجع السابق، ص 70- 71.

(4) د. علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص 103- 104.

ومثال ذلك ما تقوم به بعض الشركات الفرنسية التي تحترف هذا المجال من بنـاء للمصانع الضخمة أو الأسواق التجارية الحديثة[1].

وما يميز بين التأجير التمويلي العقاري والتأجير التمويلي للمنقولات هو أنـه في النوع الثاني قد تكون الأموال ملكاً لشركة التأجير التمويلي وبالتالي يـتم إبـرام العقد مع المستفيد مباشرة، أو تقوم هذه الشركة بشراء هذه الأموال بقصد تأجيرهـا بناء على طلب المستفيد الذي يتفاوض هو بدوره مع المورد أو البائع حول طبيعـة هذه الأموال أما التأجير التمويلي العقاري، فإنه يخضع لاحتمـالين، فإمـا أن تقـوم شركة التأجير التمويلي بتأجير عقار سبق بناؤه أو أن تؤجر عقاراً لم يتم بناؤه بعد.

وعن الفرض الأول فقد يكون هذا العقار الذي تم بنـاؤه مملوكـاً للـشركة المؤجرة فتقوم بإبرام العقد مباشرة مع المستفيد أو قد لا تكون هذه العقارات المزمع تأجيرها ملكاً للشركة فيقوم المستفيد بالتفاوض مع مالكها الأصلي، ومن ثـم تلتـزم شركة التأجير التمويلي بشراء هذا العقار ومن ثم تأجيره للمستفيد[2].

وأما الفرض الثاني الخاص بالعقار الذي يراد بناؤه، فإننا فـي هـذه الحالـة نواجه إحتمالين أيضاً، فإما أن تكون الأرض ملكاً للمستفيد فيطلب من الشركة بنـاء العقار الذي يحتاجه حسب المواصفات التي يحددها، أو أن تكون الأرض ملكاً للغير فتقوم الشركة وبناء على رغبة المستفيد بشرائها وإتمام بناء العقار محـل العقـد[3]، وبالتالي نجد أن دور الشركة في هذه الحالة يكون بتمويل شراء الأرض ومـن ثـم تمويل بناء العقار وعليه تكون هذه الحالة أكثر كلفةً من سابقتها التي يقتصر فيها فقد دور الشركة على تمويل بناء العقار وحسب، وقد ميز المشرع الأردني بـين عقـد التأجير التمويلي العقاري وعقد التأجير التمويلي للمنقول، من حيث أنه أوجب تسجيل العقد العقاري لدى دائرة تسجيل الأراضي التي يقع في دائرتها العقار المؤجر، أمـا

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص9.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص23.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 44- 47.

المال المنقول فقد أوجب المشرع تسجيله لدى الدائرة المختصة بحسب نوع المنقول سواء كان سيارة أو طائرة أو سفينة[1].

أما المشرع الفرنسي الذي وافق القانون الأردني في كيفية تسجيل العقار، فقد نص على طريقة خاصة لتسجيل المنقول وهي أن يسجل أو أن يتم إشهاره في سجل خاص يفتتح لهذا الغرض في المحكمة التجارية أو محكمة الدرجة الأولى التي تتضمن دائرة تجارية وقد نصت على ذلك بالذات المادة الثانية من المرسوم الفرنسي رقم 665/ 72[2].

وقد ميز المشرع الأردني كذلك بين التأجير التمويلي العقاري والتأجير التمويلي للمنقول من حيث أنه أجاز وفي المادة (14) من القانون الأردني أن يتم تثبيت بيان على المال المنقول يبين أن هذا المال مؤجر تأجيراً تمويلياً وذلك بإيراد اسم المؤجر أو أي بيان خاص به على أن لا يعيق ذلك حق المستفيد في الانتفاع بالمأجور ولم يقرر مثل هذا النص بالنسبة للعقار المؤجر.

أما القانون الفرنسي فقد أوجب تثبيت بيان يفيد بأن هذا المال مؤجر بموجب عقد تأجير تمويلي سواء أكان عقاراً أم منقولاً، بحيث تثبت لوحة معدنية أمام بوابة العقار تفيد بذلك، والمنقول يتم تثبيت اللوحة عليه مباشرة[3].

نخلص إلى القول بأن السمة البارزة التي تميز بين الإيجار التمويلي للعقارات والإيجار التمويلي للمنقول، تكمن في محل العقد، بحيث أن محل عقد تأجير العقارات هو بالضرورة عقار ولكنه ذو طبيعة مهنية أو مخصص لهذه الغاية، كما

---

(1) لتفصيل ذلك راجع المادة 8 من القانون الأردني المؤقت التي نصت على أنه " يخضع العقار محل العقد للتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة ولا تسري عليه أحكام الشفعة ولا الأولوية......".

وبالنسبة للمال المنقول نص على أنه " إذا كان محل العقد مركبه أو طائرة أو سفينه أو أي أموال منقولة فيخضع تسجيلها وترخيصها ونقل ملكيتها لأحكام التشريعات النافذة...".

(2) القاضي د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 236- 239.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص178.

نصت على ذلك معظم التشريعات المقارنة، بخلاف القانون الأردني المؤقت الذي لم يبين طبيعة العقارات التي تكون محلاً لهذا النوع من العقود.

وهذا يظهر قصوراً واضحاً من قبل المشرع الأردني في هذا المجـال مـن حيث أنه لم يضع النص الموائم لهذه الظاهرة القانونية المستحدثة.

وينطبق الأمر تماماً على التأجير التمويلي للمنقولات التي تكون سلعاً ومعدات إنتاجية، وتظهر الحاجة ملحةً هنا إلى وجود نص جديد في القانون الأردنـي يحـدد بالضبط ماهية العقارات والمنقولات التي تحتمل أن تكـون محـلاً لعقـد التـأجير التمويلي.

فالناظر لنصوص القانون الأردني للوهلة الأولى يعتقد أن جميـع العقـارات والمنقولات تصح لأن تكون محلاً لعقد الإيجار التمويلي وفي ذلك إفراغ لهذا العقـد من محتواه، وترك الباب مفتوحاً للاجتهادات والآراء الكثيرة والمتعددة حـول هـذا العقد. لذا يجب أن يحسم الأمر بسرعة، وتعدل نصوص القانون الأردني بحيث تتفق على الأقل مع أحكام القانونين المصري والفرنسي في تنظيمهما لهذه الحالة.

ويفرق أيضاً بين الإيجار التمويلي العقاري والإيجار التمويلي للمنقـول مـن حيث مدة العقد والتي تتراوح في المنقول من (5-10) سنوات، أمـا فـي تـأجير العقارات فإن الغالب أن تتراوح مدة العقد من (10-20) سنة[1]، وتجدر الإشارة إلى أن القانونين المصري والأردني نصا على أن المنقول الذي يـتم تثبيتـه أو إلحاقـه بعقار يبقى محتفظاً بصفته أي أنه لا يسري عليه مفهـوم العقـار بالتخـصيص[2]، وستظهر فروقات أخرى كثيرة بين كلا النوعين تأجير العقار وتأجير المنقول مـن خلال سياق هذه الدراسة.

1. 4 تكييف عقد التأجير التمويلي وتمييزه عن النظم القانونية المشابهة.

أثار ظهور عقد الإيجار التمويلي، كثيراً من الآراء الفقهية التي بحثـت فـي طبيعة هذا العقد وعلاقته بالعقود الأخرى التي تتشابه معه، لكننا وفي هذه الدراسـة لن نتطرق لتفصيل هذه الآراء وبخاصة التي بحثت فـي تكييـف العقـد وطبيعتـه

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 49.

(2) راجع المادة 9 من القانون الاردني وكذلك المادة 12 من القانون المصري.

القانونية، بل سنذهب مباشرة للرأي الذي إستقر عليه الفقه في تكييف هذا العقد، لأن الدخول في تفصيلات الآراء الباحثة في طبيعة هذا العقد يخرج هذه الدراسـة عـن مسارها.

1. 4. 1 تكييف عقد التأجير التمويلي.

عرفنا سابقاً أن عقد التأجير التمويلي ما هو إلا إتفاق مبـرم بـين طـرفين، الطرف الأول يكون في الغالب مؤسسة ترغب في إستخدام أصول إنتاجيـة سـواء كانت عقاراً أم منقولاً فتتقدم بطلب التمويل للشركة المختصة، التي تقـوم بـدورها بتمويل هذا المشروع، ويلتزم المستفيد بأداء أقساط الأجرة المستحقة وله بعـد ذلـك خيارات ثلاث إما أن يمتلك المأجور بعد إنتهاء العقد أو أن يرده للشركة المؤجرة أو أن يبرم عقداً جديداً مع المؤجر"[1].

لكننا وبعد الانتهاء من التعريف نواجه بسؤال مفاده، ما هي الطبيعة القانونية لهذا العقد، وهل يعتبر هذا العقد من العقود التجارية أم المدنية أم المختلطة؟

يحتاج الأمر أولاً إلى بيان أو تفصيل أن التأجير التمويلي بـشكل عـام، لا يقتصر على مجرد الوساطة المالية التي تقوم بها شركة التـأجير التمـويلي، بـين المستفيد ومالك العقار أو المنقول بل أن عقد التأجير التمويلي أصبح يشمل العقار أو المنقول الذي تملكه الشركة في الأصل وتمكن المستفيد من الإنتفاع به بموجب عقـد تأجير تمويلي[2]، بحيث يسمى النوع الأول التأجير التمويلي الوسيط والنوع الثـاني التأجير التمويلي المباشر.

---

(1) د. نبيل سعد، الضمانات غير المسماه في القانون الخاص، المرجع السابق، ص 216-217.

(2) د. هاني دويدار، الوجيز في العقود التجاريـة والعمليـات المـصرفية، دار الجامعـة الجديدة، 2003، ص65.

ويحسب للقانون المصري أنه أول من أقر العمل بالتأجير التمويلي المباشـر، وقننه، متفوقاً بذلك على القانون الفرنسي الذي اقتصر النص عنـده علـى التـأجير التمويلي الوسيط[1].

وبالرجوع إلى الشخص الذي يمارس التأجير التمويلي بوصفه مؤجراً نجـد أيضاً أن معظم القوانين قد نصت على أنه شخص معنوي ومنها القـانون الأردنـي الذي نص في المادة الثانية منه على أن المؤجر هو "كل شخص معنـوي يمـارس أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام هذا القانون".

وقد جاء نص هذه المادة موافقاً إلى حدٍ كبير لنص المادة الثانية مـن قـانون التأجير التمويلي الفرنسي الذي قصرت فيه هذه المادة ممارسـة عمليـات التـأجير التمويلي على الشركات التجارية التي تتخذ شكل البنوك أو المؤسسات المالية[2].

وكذلك فعل القانون المصري الذي وضحت المادة الأولى منه بـأن المـؤجر يكون شخصاً معنوياً يمارس التأجير التمويلي بعد قيده في السجل الخاص بذلك"[3].

وفي اعتقادي الشخصي أن ما قررته التشريعات الثلاثة السالفة الذكر يعتبـر صحيحاً إلى حدٍ كبير وأن مذهبها في هذا المجال هو الأولى بالإتباع لأن عمليـات التأجير التمويلي تحتاج لمؤسسات ذات رؤوس أمـوال ضـخمة لممارسـة هـذه العمليات، علاوةً على أن هذا العقد يعتبر من عقود الإئتمان التي تخضع لرقابة البنك المركزي، وبالتالي يصعب على الشخص الطبيعي ممارسة هذه الأعمـال، ولتأكيـد ذلك نص القانون الأردني في المادة السابعة منه على أنه " لا يجوز للمؤجر ممارسة

---

(1) ويظهر ذلك جلياً في المادة (2) من القانون المصري التي عرفـت التـأجير التمـويلي ونصت على هذه الحالة صراحةً، بينما لم يورد المشرع الفرنسي ذلك التعريف في متن قانونه، ولم يتطرق إليه القانون الأردني بتاتاً.

(2) القاضي، الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 159.

(3) عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم 16 لسنة 2001، في حين كان الـنص الـسابق يقضي بأن التأجير التمويلي يمارسه الشخص الطبيعي أو المعنوي كمؤجر علـى حـد سواء، وحسناً فعل المشرع المصري بتعديله لنص هذه المادة وتراجعه عن مذهبه الذي كان يتبناه.

الأعمال المصرفية بالمفهوم الوارد في قانون البنـوك إلا بتـرخيص مـن البنـك المركزي".

وبنظرة فاحصة على هذا النص نجد أن من يمارس التأجير التمـويلي فـي الأردن هي الشركات التجارية التي تتخذ شكل المصارف. على إعتبار أنه لم تظهر شركات تجارية مستقلة تمارس التأجير التمويلي على وجه الاحتراف وبصفة مستقلة أسوةً بشركات التأجير التمويلي الفرنسية مثل شركة (Loca France).

وبالعودة لطبيعة عمل هذه الشركات وهل يعتبر عملها تجارياً أم لا، نجـد أن السواد الأعظم من قوانين التجارة، قد اعتبرت أعمـال المـصارف مـن الأعمـال التجارية بطبيعتها، حيث نصت المادة السادسة من قانون التجارة الأردني[1]، الفقـرة (د) على اعتبار أعمال الصرافة والمبادلات المالية ومعاملات المـصارف العامـة والخاصة، أعمالاً تجارية بحكم ماهيتها الذاتية.

ويضاف إلى ذلك أن جميع العمليات التي تمارسها البنوك تعتبر تجارية بحق البنك حتى وأن مورست لمرة واحدة فقط[2]. على إعتبار أن البنك هو مؤسسة ماليـة تهدف إلى تحقيق الربح المادي من خلال نشاطه الذي يزاولـه، فـاعتبرت جميـع العمليات التي يقوم بها البنك مع عملائه وتأخذ في الغالب شـكل المبـادلات مـن الأعمال التجارية لمجرد صدورها عن بنك[3] وعليه فإن جميـع عمليـات التـأجير التمويلي تعتبر تجارية بالنسبة لشركة التأجير التمويلي وهذا مثبت مما تـم شـرحه سابقاً.

---

(1) سمي هذا القانون، قانون التجارة رقم (12) لسنة 1966، وتم نـشره علـى الـصفحة (472) من العدد 1910 من الجريدة الرسمية بتاريخ 1966/3/30، وتم بدء العمل بـه بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية،

(2) أ.د. فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيـع، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 1993، ص 43-44.

(3) د. هاني محمد دويدار، مقدمات القـانون التجـاري، ط1، 1992، بـدون دار نـشر، ص68-69.

ومن الجدير بالذكر أن قانون البنوك الأردني[1]. قد نص صراحةً على ممارسة البنوك لأعمال التأجير التمويلي، حيث نصت المادة (7/37) من قانون البنوك الأردني، على طبيعة الأنشطة التي تمارسها البنوك في الأردن ومنها (التمويل بطريقة التأجير).

من خلال ذلك نصل إلى نتيجة مفادها أن أعمال التأجير التمويلي تعتبر من الأعمال التجارية بطبيعتها بالنسبة للمؤجر وفقاً للقوانين الأردني والفرنسي والمصري.

لكن الأمر لا يبدوا بهذا الوضوح عند النظر للقانون المصري قبل التعديل على إعتبار أنه نص سابقاً على أن المؤجر قد يكون شخصاً طبيعياً وقد يكون شخصاً إعتبارياً ويبدو الأمر أكثر دقةً إذا ما عرفنا أن القانون المصري قد ميز بين الإيجار التمويلي الوسيط والإيجار التمويلي المباشر فالبنسبة للنوع الثاني لا يبدو الأمر صعباً في إعتبار الإيجار التمويلي المباشر من الأعمال التجارية بالتبعية، خاصة إذا كان المؤجر تاجراً، وتعلق هذا الأمر بشؤون تجارته وتسيير أمورها[2]، لكن حسناً فعل المشرع المصري عندما عدل أحكام قانونه لينص في المادة الأولى المعدلة بأن المؤجر هي شركات الأموال التي يرخص لها بممارسة التأجير التمويلي ويجوز أن يكون بنكاً إذا أجاز له مجلس إدارة البنك المركزي ممارسة هذا العمل.

وعلى الأغلب أن يكون المؤجر تاجراً ويهدف إلى تحقيق الربح من خلال هذه العمليات.

أما التأجير التمويلي الوسيط، فالراجح أن هذا النوع لا يعدو عن كونه نشاطاً من أنشطة الخدمات، التي تهدف لتحقيق الربح المادي من خلال شراء الأصول سواء كانت عقاراً أم منقولاً، وتحصيل الدفعات النقدية التي يلتزم بها المستفيد من

---

(1) سمي هذا القانون، قانون البنوك الاردني رقم 28لعام 2000، المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (4448) تاريخ 2000/8/1، وبدا العمل به من تاريخ نشرة في الجريـدة الرسمية .

(2) د. على البارودي و د. محمد الـسيد الفقـي، القـانون التجـاري، دار المطبوعـات الجامعية،1999، ص96-97.

هذا العقد. فهي بالتالي أعمال تجارية لأنها من أنشطة الخدمات[1]. لكن المشرع المصري حسم الأمر بالتعديل وبالتالي يعتبر العمل من الأعمال التجارية بطبيعتها بالنسبة للمؤجر وبالإنتقال إلى الطرف الثاني من هذا العقد وهو المستأجر أو المستفيد فيعتبر هذا العمل تجارياً بالتبعية إذا كان يرمى من وراءه مباشرة مشروعة التجاري أو الصناعي، وبالأخص التأجير التمويلي العقاري الذي يكون محله عقاراً مخصصاً لأغراض مهنية، فيكون العقد تجارياً بالتبعية بالنسبة للمستفيد. أما إذا لم يكن المستفيد تاجراً وبالأخص في تأجير المنقولات مثل توريد أدوات طبية وأجهزة لعيادة طبيب، أو توريد معدات هندسية لمكتب مهندس مثلاً، فان الراجح أن يكون هذا العمل من الأعمال المختلطة[2]. التي تعتبر تجارية بحق المؤجر ومدنية بحق المستفيد. وأن كان رأي آخر في الفقه المصري يرى أن المشرع عندما عدد الأعمال التجارية، إنما أراد ذكرها على سبيل المثال لا الحصر. وبالتالي تعد أعمال التأجير التمويلي من الأعمال التجارية التي تتوجب على المشرع النص عليها، لحسم الآراء الفقهية الدائرة حول هذا الأمر[3].

وفي إعتقادي الشخصي أن هذا الرأي جدير بالاهتمام والدراسة، حيث أن النتيجة التي توصلنا إليها تقضي بتجارية أعمال التأجير التمويلي وخاصةً بالنسبة للمؤجر وأيضاً يعتبر العمل تجارياً بالنسبة للمستفيد إذا كان تاجراً ً سواء كان محل العقد عقاراً أم منقولا. أما إذا لم يكن المستأجر تاجراً وتكون هذه الحالة في تأجير المنقولات وحسب، وفي حالات خاصة ومحددة فأن هذه الأعمال تكون أعمالاً مختلطة.

---

(1) د.هاني دويدار، الأعمال التجارية بالقياس، دار الجامعة الجديدة، الطبعة الأولى، 2003 ص512.

(2) أ.د فوزي محمد سامي، المرجع السابق، ص80.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق،ص104-105.

أما عن تكييف عقد الإيجار التمويلي، فأننا وفي هذه الدراسة ومنعاً للإطالة سوف نتبنى الرأي الراجح في هذا الموضوع والذي يرى بان عقد التأجير التمويلي هو عقد قائم لذاته له كيانه الذي يميزه عن بقية العقود[1].

وبما أن المشرع قد افرد له أحكاماً خاصة ونظمه ضمن قانون فهو إذاً أضحى عقداً من العقود المسماة، الذي يستقل عن غيره من العقود[2].

فلا مجال إذاً للبحث في الآراء الفقهية الكثيرة التي تناولت هذا العقد بالتحليل، نظراً لتنظيمه بقانون خاص، فالآراء التي رأت انه عقد قرض أو عقد وعد بالبيع أو عقد بيع أو أنه مزيج من عقود مركبة تتفاعل فيما ببينها لإخراج عقد التأجير التمويلي تنقصها الدقة إلى حد كبير.

صحيح أن هناك علاقات عقدية كثيرة تدخل ضمن هذا العقد أو تكون سابقة لإبرامه لكنها لا تتعارض مع ذاتيته أبداً، فمن المعروف أن المستفيد هو الذي يحدد محل العقد ويحدد الأدوات اللازمة التي يرمي الإستفادة منها مع المورد بصفته وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي. هذا في حالة أن لا يكون محل العقد مملوكاً أصلاً للشركة، وتريد شرائه من مورد بالنسبة للمنقول أو تريد إبرام عقد مقاولة بالنسبة للعقار. كل هذه العلاقات العقدية التي سيتم التطرق لها لاحقاً لا تتعارض مع إستقلالية هذا العقد كونه عقداً مسمى له أحكامه الخاصة.

ولعل الوصف الأجمل حول هذه الحالة، هو ما أطلقه الدكتور علي سيد قاسم حيث قال: "إن عقد الإيجار التمويلي ليس مجرد تجميع لعناصر تعاقدية مختلفة أضيف بعضها إلى بعض، وإنما هو مزيج خاص أو تنظيم يتسم بالأصالة (Original) إذ أن العناصر القانونية التي يتألف منها قد تم تطويعها لغاية معينة وهي تمكين هذا التنظيم من أن يصير أداة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية للمشروع، لذلك فان هذه العناصر المكونة لعقد الإيجار التمويلي لم تعد محتفظةً بإستقلالها أو

---

(1) علاء الدين الخصاونة، رسالة ماجستير بعنوان التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2002، ص 206-207.

(2) د. جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة أو المسماة، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص13-14.

بأحكامها القانونية الخاصة وإنما إنصهرت في بوتقةٍ واحدة لتعطينا هذا الناتج الجديد...، فيصبح من الخطأ الجسيم أن ننظر إلى كل عنصر منها على حده لأن من شأن هذه النظرة أن تؤدي إلى حلول جزئية ناقصة، الأمر الذي يكسب هذا العقد طبيعته القانونية الخاصة[1]".

وخلاصة القول في هذا المطلب أن عقد الإيجار التمويلي هو عقد مسمى له ذاتيته الخاصة، وهو في الغالب عقد من العقود التجارية، إلا في حالات نادرة كأن يكون المستأجر أو المستفيد ليس تاجراً، وكان محل العقد من المنقولات التي تلزم لتسيير أعماله كأن يكون طبيباً مثلاً،فان هذا العقد يكتسب صفة العقد المختلط الذي يكون تجارياً بالنسبة للشركة المؤجرة مدنياً بالنسبة للمستفيد، أما في عقد التأجير التمويلي العقاري فان هذا العقد في غالب الأحوال يكتسب الصفة التجارية بالنسبة لطرفيه.

1. 4. 2 الخيارات الثلاثة التي تعقب إنتهاء العقد.

لعقد التأجير التمويلي خصوصية عن باقي العقود الأخرى إذ أن المستفيد يتمتع بخيارات ثلاثة تعقب إنتهاء العقد له أن يختار أحدها، لذلك تم تخصيص هذا المطلب لدراسة هذه الخيارات التي يتمتع بها المستفيد والتي من شأن دراستها تأكيد خصوصية هذا العقد وكذلك تمييز هذا العقد عما يشابهه من عقود وعليه فقد عرفنا سابقاً من خلال هذه الدراسة أن عقد الإيجار التمويلي عقد تجاري قائم لذاته، وهو في الأصل من عقود الائتمان، بحيث تحتفظ الشركة المؤجرة بملكية محل العقد طوال فترة نفاذه على سبيل الضمان، بحيث يحق للشركة الممولة استرداد ما دفعته من مبالغ في حال أخل المستفيد بشروط العقد، ويترتب على بقاء الملكية في ذمة الشركة المؤجرة أنها تستطيع استيفاء محل العقد من تفليسة المستفيد إذا أشهر إفلاسه[2].

---

(1) لتفصيل هذا الراي ومزيد من الشرح حوله، راجع نفس المؤلف د.علي سـيد قاسـم، المرجع السابق ص51وما بعدها .

(2) د. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقـول المـادي، دراسـة مقارنة، منشأه المعارف بالاسكندرية، بدون سنة نشر، ص36-37.

أما إذا سار العقد سليماً حتى النهاية وأوفى المستفيد بالتزاماته العقدية كافة، كان للمستفيد أن يختار إحدى ثلاثة خيارات هي:

أولاً: شراء الشيء محل العقد.

ثانياً: إعادة إستئجار محل العقد.

ثالثاً: إنهاء علاقته مع شركة التأجير التمويلي وإعادة محل العقد إليها.

وترد هذه الخيارات في نهاية مدة العقد التي يراعي فيها العمر الافتراضي لمحل العقد والذي يتراوح عادة ما بين (5-10) سنوات في المنقول، وما بين (10-20) سنة في العقارات[1].

وبإستعراض سريع لهذه الخيارات فإن أولها هو شراء محل العقد سواء كان عقاراً أم منقولاً، فهذا الخيار ينطبق عليهما معاً، وتكون هذه الحالة في أن يعلن المستفيد رغبته بالشراء في نهاية مدة العقد، ويستوي في ذلك أن يعلن المستفيد رغبته في شراء كل المال المؤجر أو بعضه، ويقوم هذا الخيار في الأساس على وعد بالبيع من جانب واحد وهو المؤجر فإذا لم يتضمن العقد إبتداء هذا الوعد وهذا الخيار فإننا لا نكون أمام عقد إيجار تمويلي[2]. وكذلك لا يعد إيجاراً تمويلياً إنتقال الملكية تلقائياً في نهاية مدة العقد، دون إتاحة الخيار للمستفيد في إبداء الرغبة بالشراء[3] إذ نكون بصدد عقد بيع إيجاري أو عقد بيع بالتقسيط كما سنرى لاحقاً.

فإذا أبدى المستفيد رغبته بالشراء فأنه يسدد الثمن، الذي يؤخذ في الإعتبار عند تسديده مقدار ما دفع المستفيد من أقساط الأجرة، فتخصم بذلك من الثمن وكذلك يؤخذ بعين الإعتبار العمر الإفتراضي لمحل العقد، والذي سيكون بالضرورة ناقصاً بعد مضي مدة العقد وبالتالي فإن الثمن الذي يدفعه المستفيد يكون أقل بكثير من ثمن السوق[4].

---

(1) د.حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص49.

(2) القاضي الدكتور الياس ناصيف، المرجع السابق ص72-73.

(3) د.حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص42.

(4) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص42.

أما الخيار الثاني المقرر لمصلحة المستفيد فهو إعادة إستئجار محل العقد، ويكون ذلك بإبرام عقد جديد مع الشركة المؤجرة دون إمتداد العقد القديم، لكن العقد الثاني المبرم حديثاً يمكن أن يختلف عن العقد الأول في مقدار الأجرة المدفوعة خاصةً إذا ما بقيت نفس الأصول المؤجرة فمن الواضح أن مقدار الأجرة في العقد الجديد سيكون أقل لأن العمر الإفتراضي للأصول المؤجرة سيكون شبه مستهلك[1].

أما آخر هذه الخيارات الثلاثة فهو رد الأموال المؤجرة إلى شركة التأجير التمويلي، فعندما ينتهي العقد ولا يبدي المستفيد رغبته بالشراء أو بتجديد العقد فإنه يلزم برد الأموال المؤجرة للشركة، وإلا فإن أحكام قانون العقوبات المنظمة لجريمة إساءة الإئتمان سوف تطبق على المستفيد.

وعند رد الأموال المؤجرة فإن العلاقة التعاقدية تنتهي بين الطرفين، ويحق عندئذٍ للشركة التصرف في محل العقد الذي كان مؤجراً سواء بإعادة تأجيره أو ببيعه أو أي تصرف قانوني آخر دون إعتراض من الشخص الذي كان مستأجراً أو مستفيداً من العقد.

ومن الجدير بالذكر أن أحكام القانون الأردني إعتراها القصور بحيث أنها لم تنص صراحة على الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستفيد بعد إنتهاء العقد، وهذا قصور واضح في أحكام هذا القانون يجب تداركه بسرعة والنص على هذه الخيارات صراحةً أسوةً بالقانونين الفرنسي والمصري. فكل ما فعله القانون الأردني أنه نص على حالة الشراء التي تعقب انتهاء العقد، وقرر أيضاً أحكاماً جديدة بخصوص الشراء، أوردها في القانون المؤقت رقم (48) السنة 2003 وهو القانون المعدل لقانون التأجير التمويلي حيث قررت الفقرة الأولى من الفقرة (ب) من المادة الثالثة المعدلة بأن العقد يكون عقد تأجير تمويلي إذا تضمن إلتزماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر للمستأجر بدون مقابل عند انتهاء العقد.

ولعل المشرع الأردني قد قصد من وراء هذا النص أن المستفيد وأثناء سريان مدة العقد، يكون قد دفع أقساط الأجرة كاملة مضافاً إليهما ثمن الشيء محل

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق ،ص52.

العقد، ضمن هذه الأقساط وبالتالي فان المستفيد عندما يبدي رغبته بالتملك فأن محل العقد ينتقل إليه بدون مقابل على اعتبار أنه سدد ثمنه من ضمن الأقساط المدفوعة.

كذلك نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن العقد يعتبر عقد تأجير تمويلي إذا تضمن شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستفيد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد. وهذا النص جاء موافقاً للنصوص القانونية المقارنة الأخرى وأهمها المصري والفرنسي، ولكننا بحاجة لنص يشمل الخيارات الثلاثة وبالأخص النص على حالتي تجديد العقد ورد المأجور، لكي لانقع في إشكاليات مستقبلية قد يثيرها التعامل بهذا العقد في المستقبل.

1. 4. 3 تمييز عقد التأجير التمويلي عن النظم القانونية المشابهة.

إن الناظر لعقد من عقود التأجير التمويلي، يلاحظ وللوهلة الأولى أن هذا العقد قد يتشابه، مع عقود قانونية أخرى، الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة في فهم أحكام هذا العقد وتفسير مضمونه، فكان لابد من تمييز هذا العقد عن غيره من النظم المشابهة وهي عقد البيع الإيجاري وعقد البيع بالتقسيط وعقد الإيجار التشغيلي على النحو الأتي:

أولاً: تمييز عقد التأجير التمويلي عن عقد البيع الايجاري

يعرف عقد البيع الإيجاري على أنه عقد بيع بمقتضاه يؤجل نقل الملكية خلال مدة معينة وفي أثناء هذه المدة يوجد أيجار بين البائع (المؤجر) والمشتري (المستأجر)[1]. والمقصود بهذا التعريف أن يتم إخفاء البيع في صورة عقد إيجار، وأن يطلق على هذا البيع إسم إيجار، فسمي البيع الإيجاري أو الإيجار الساتر للبيع[2]. والصورة المشهورة لهذا العقد أن يستلم أحد المتعاقدين عيناً لآخر ينتفع بها بعوض على أقساط، على أن يمتلك العين بنهاية سداد الأقساط، فإذا عجز عن سداد بعض هذه الأقساط إستحق البائع الأقساط التي تم دفعها ويحق له إرجاع العين

---

(1) د.نبيل ابراهيم سعد، الضمانات غير المسماه في القانون الخـاص، المرجـع الـسابق، ص228

(2) د. محمد حسين منصور،النظرية العامة للإئتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون سنة نشر، ص33.

المعقود عليها[1] وجوهر هذا العقد أنه يوفر ضماناً للبائع من خلال إحتفاظه بملكية المبيع،حتى يتم تسديد جميع الأقساط كما أن البائع يتمتع بالحماية الجنائية بحيث لو تصرف الطرف الآخر بمحل العقد فإنه يكون مرتكباً لجريمة إساءة الإئتمان[2].

وقد أجازت المادة (487) من القانون المدني الأردني[3] التعامل بمثل هذا النوع من العقود، ولكن هذه المادة إعتبرت أن هذا العقد يعتبر بيعاً ولو أسماه المتعاقدان إيجاراً، ومن أحكام هذا العقد أن ملكية المعقود علية تنتقل إلى المستأجر بقوة القانون في حال إتمام الأقساط النقدية المتفق عليها ودون الحاجة إلى أي إعلان إرادي من طرفي العقد. ويعتبر المستأجر متملكاً للعين المؤجرة من تاريخ إبرام العقد أي عقد البيع الايجاري وليس من تاريخ أنتها الأقساط[4].

من خلال ما تقدم يظهر لنا ألان جلياً مدى الإختلاف بين هذا العقد وعقد التأجير التمويلي، فعقد البيع الايجاري تنتقل به الملكية بقوة القانون بعد سداد كافة الأقساط، وان كان يجوز دفع ثمن يسير للعين المعقود عليها، بينما لا تنتقل الملكية في عقد التأجير التمويلي بعد تسديد الأقساط، بل يوجد للمستفيد خيارات ثلاثة له أن يختار أحدها. فهو إما يقرر تجديد الإيجار وبالتالي يتم إبرام عقد تأجير تمويلي جديد بين الطرفين، أو أن يقرر رد المأجور وعندها تنتهي العلاقة التعاقدية بين الطرفين، أو أن يختار شراء المأجور وفي هذه الحالة يتم إبرام عقد بيع بين الطرفين المؤجر بوصفه بائعاً والمستأجر بصفته مشترياً.

---

(1) د. سعد بن ناصر بن عبدالعزيز الشثري، بحث بعنوان، عقد الإجاره المنتهي بالتمليك، مجلة كلية الشريعة بالرياض، عدد 1عام 2000، ص13-16.

(2) د.نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص213.

(3) سمى هذا القانون، بالقانون المدني الاردني رقم 43، لـسنة1976، ونـشر فـي عـدد الجريدة الرسمية رقم 2645، الصفحة الثانية، تاريخ 1976/8/1، وتم بدء العمـل بـه بتاريخ 1977/1/1.

(4) د. هاني دويدار، العقـود التجاريـة والعمليـات المـصرفية، دار الجامعـة الجديـدة للنشر،1994، ص136.

وتنتقل ملكية المال المبيع من البائع للمشتري إعتباراً من تاريخ إبرام عقد البيع بعكس البيع الإيجاري الذي يعتبر فيه تاريخ البيع هو تاريخ إبرام عقد البيع الايجاري[1]، ويلاحظ أيضاً في معرض بيان الإختلافات بين هذين العقدين أن عقد الإيجار التمويلي يتضمن وعداً من جانب واحد هو الشركة المؤجرة، أن تبيع المال المؤجر إذا ما أعلن المستفيد رغبته في ذلك، بينما في البيع الإيجاري كما بين المشرع، فإن هذا العقد يعتبر بيعاً تنتقل فيه الملكية بعد تمام سداد الأقساط[2].

وبنظرة فاحصةٍ أيضاً لأحكام كلا العقدين، يلاحظ أيضاً أن الإختلاف بينهما يكمن في إختلاف نوع المعقود عليه، ففي عقد البيع الإيجاري يجوز أن يكون محلاً لهذا العقد أي مال بصرف النظر عن الطبيعة المخصصة لهذا المال وبصرف النظر عن نوعه أيضاً، لكن في عقد التأجير التمويلي فإن محل العقد محدد بشروط فإذا كان عقاراً فيشترط أن يكون مخصصاً لأغراض مهنية وإذا كان منقولاً يشترط أن يكون لازماً لمباشرة نشاط خدمي أو سلعي. كذلك من جهة أطراف العقد، فإنه يحق لأي شخص أن يبرم عقد بيع إيجاري وبالأخص أن يكون مؤجراً[3] لكن الأمر يختلف بالنسبة لعقد التأجير التمويلي فلا يجوز أن يكون المؤجر إلا شخصاً معنوياً وذلك بحسب القانونين الأردني والفرنسي. بعكس النص السابق للقانون المصري الذي أجاز للشخص الطبيعي ممارسة أعمال التأجير التمويلي قبل تعديل القانون، وحتى إذا كان الشخص طبيعياً أو معنوياً فإنه لا يجوز له ممارسة أعمال التأجير التمويلي إلا أن يكون مرخصاً ومسجلاً في السجل الخاص لمزاولة أعمال التأجير التمويلي وهذا هو جوهر ما نصت عليه المادة الخامسة من القانون الأردني[4].

---

(1) د. عبدالرحمن السيد قرمان، المرجع السابق، ص 46- 47.

(2) وافق المشرع المصري نظيره الأردني في هذه المسألة، حيث نصت المادة (430) من القانون المدني المصري، على ان هذا الإتفاق يعتبر بيعاً ولو أسماه المتعاقدان إيجاراً.

(3) د. عبدالرحمن السيد قرمان، المرجع السابق، ص 47.

(4) وفي نفس الاتجاه نصت المادة 31 من القانون المصري وكذلك المواد من 2- 9، مـن لائحة عام 1972 الفرنسية الخاصة بالتأجير التمويلي.

وحسناً فعل المشرع المصري بعودته للإتجاه الصحيح وقصر عمليات التأجير التمويلي على الأشخاص الإعتبارية.

ثانياً: تمييز عقد التأجير التمويلي عن عقد البيع بالتقسيط.

يعرف عقد البيع بالتقسيط على أنه، بيع معلق على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد على أن تنتقل ملكية المبيع للمشتري بعد انتهائه من دفع الأقساط المستحقة عليه، فإذا سدد هذه الأقساط تحقق الشرط الواقف وإنتقلت الملكية باتة بأثر رجعي إلى المشتري، وزالت الملكية عن البائع بأثر رجعي أيضاً[1].

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن ملكية المعقود عليه تنتقل للمشتري بمجرد سداد الأقساط، أما إذا تخلف المشتري عن سداد الأقساط فإن ملكيته تزول، وتعود الملكية للبائع، ويسترد المبيع الموجود في يد المشتري[2].

وقد نظم القانون المدني الأردني أحكام البيع بالتقسيط ونص على أحكامه في المواد (483- 487)[3]. وعلة اللجوء إلى مثل هذا النوع من العقود، هو لضمان حق البائع في استيفاء الثمن من المشتري، وتبقى الملكية للبائع حتى يستوفي كامل الثمن[4].

---

(1) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ 4، المجلد عقد البيـع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي- بيروت- ص 173- 174.

(2) د. جاك الحكيم، العقود الشائعة أو المسماة عقد البيع، المرجع السابق، ص 215.

(3) كذلك نص عليه المشرع المصري في المادة (430 وما بعدها) مـن التقنـين المـدني المصري.

(4) د. محمد حسين منصور، أحكام البيع، بدون دار نـشر، طبعـة أولـى، عـام 2000، ص 107.

من خلال تعريف عقد البيع بالتقسيط نجد أن هناك ثمة فوارق بينه وبين عقد التأجير التمويلي، ففي عقد البيع بالتقسيط تنتقل الملكية بقوة القانون بمجرد سداد الأقساط وبأثر رجعي ودون حاجة لإعلان الرغبة من قبل المشتري[1].

أما في عقد التأجير التمويلي فإن المستفيد له خيارات ثلاثة بعد إنتهاء سداد الأقساط، وحتى لو رغب في الشراء فإنه يبرم عقداً مع شركة التأجير التمويلي لشراء محل العقد الذي كان مؤجراً، وإذا تم إبرام عقد البيع فإن الملكية لا تنتقل بأثر رجعي إلى المشتري بل من تاريخ إبرام عقد البيع.

ومن الاختلافات بين العقدين أيضاً ما يدخل ضمن مفهوم محل العقد ففي عقد البيع بالتقسيط لا يوجد قيود ترد على محل العقد، أما في عقد التأجير التمويلي فإن العقد لا يرد إلا على عقارات مخصصة لأغراض مهنية أو منقولات تخدم أغراض مهنية أو خدمية، كذلك لا يوجد قيود على حرية الأشخاص في ممارسة البيع بالتقسيط، أما في الإيجار التمويلي فإن هناك شروطاً يجب توفرها في المؤجر كما بينا سابقاً.

ثالثاً: تمييز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار التشغيلي.

يطبق عقد الإيجار التشغيلي بكثرة في كل من أمريكا وفرنسا، ويطلق عليه أسم (Renting)[2]. وجوهر هذا العقد أنه يخول المشاريع سد إحتياجاتها الملحة من أجهزة وأدوات وعقارات وسواها والتي تكون أسعارها مرتفعة وليس لدى المشاريع المختلفة القدرة الاقتصادية لشرائها، فيقوم المؤجر بوضع هذه الأدوات أو العقارات تحت تصرف المستفيد بموجب عقد إيجار عادي[3].

ويشترك هذا العقد مع عقد التأجير التمويلي في أنه يفصل بين الملكية والإستعمال لكنه يختلف عنه في أمور عدة منها أن عقد الإيجار التشغيلي يكون

---

(1) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، المرجع السابق، هامش رقم (1)، ص 39.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 48.

(3) القاضي الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 113.

أقصر في مدته من عقد التأجير التمويلي لذلك قد تؤجر الأصول لمرة ثانية أو حتى ثالثة بعد إنتهاء العقد[1].

وهذا يختلف عن عقد التأجير التمويلي إذ أن مدة عقد التأجير التمويلي وفي الغالب تستهلك العمر الإفتراضي للأصل المؤجرة سواء كانت عقاراً أم منقولاً وهذا الأمر لا ينطبق على عقد الإيجار التشغيلي.

ومن الاختلافات التي يمكن أن تلاحظ بين العقدين أنه في عقد التأجير التمويلي فإن المستفيد هو الذي يحدد طبيعة المال المؤجر وبالتالي فإنه يتحمل كافة النفقات التبعية له من صيانة وغير ذلك.

أما في عقد الإيجار التشغيلي فإن المؤجر هو الذي يتحمل هذه النفقات علاوة على أن الأصول المؤجرة في عقد الإيجار التشغيلي تكون ملكاً للمؤجر، وفي عقد التأجير التمويلي قد تكون هذه الأصول ملكاً له في الأصل ويؤجرها تأجيراً تمويلياً مباشراً أو يكون مركز المؤجر كالوسيط المالي وهو ما يعرف بالتأجير التمويلي الوسيط[2].

ومن الفروق بين العقدين أن المؤجر في عقد التأجير التشغيلي هو الذي يتحمل المسؤولية في حال عدم مطابقة الأصل المؤجرة للمواصفات أو الكفاءة المطلوبة، أما في عقد التأجير التمويلي فإن المستأجر هو الذي يتحمل المسؤولية ولا يلقى هذا الالتزام على عاتق المؤجر، لان المستأجر هو الذي اختار الأصول المؤجرة[3]. ويظهر ذلك واضحاً في التأجير التمويلي الوسيط حيث يختار هذه الأصول بصفته وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، ونستطيع أن نميز بين العقدين أيضاً، بالنظر إلى الخيارات الثلاثة التي تعقب إنتهاء عقد التأجير التمويلي حيث لا توجد مثل هذه الخيارات لعقد الإيجار التشغيلي وإنما يلتزم المستأجر برد المأجور بعد إنتهاء مدة إجارته يضاف إلى ذلك أن القانون أشترط في المؤجر في عقد

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 14.

(2) القاضي الدكتور الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 114- 115.

(3) د. حسام الدين الصغير، المرجع السايق، ص 14.

التأجير التمويلي شروطاً خاصة يجب مراعاتها بينما لا توجد قيود مماثلة تفرض على المؤجر في عقد الإيجار التشغيلي.

الفصل الثاني
التزامات شركة التأجير التمويلي

2. 1 تمهيد:

من الملاحظ أن قوانين الدول المختلفة التي نظمت أحكام عقد التأجير التمويلي، لم تلق على عاتق الشركة المؤجرة التزامات كثيرة، بل أن معظم الإلتزامات الناشئة عن العقد يتحملها المستفيد، وهذا يؤكد خصوصية هذا العقد وتفرده عن باقي العقود الأخرى، ومن يتعمق أكثر في دراسة هذا العقد وأحكامه القانونية يلاحظ، أن المشرع في الدول المختلفة ربما بالغ في حرصه على مصالح المؤجر وإثقاله لكاهل المستفيد بالتزامات لا يستطيع تحملها. المهم في الأمر أن إلتزامات الشركة المؤجرة هي التزامات ليست بالكثيرة، لكنها في الحقيقية التزامات مهمة لا يستهان بها وهو ما سيتم بحثه في هذا الفصل الذي يسلط الضوء على هذه الإلتزامات، وكيف تستطيع الشركة المؤجرة تنفيذها، لإيصال هذا العقد إلى الغاية المرجوة منه والتي تحقق مصلحة كلا الطرفين سواء كان مؤجراً أم مستفيداً، وقد أفرد هذا الفصل لإبراز إلتزامات الشركة المؤجرة وهي الإلتزام بالتمويل وإلتزامها بتمكين المستفيد من الإنتفاع بمحل العقد وإلتزامها بنقل ملكية الأصل للمستفيد وذلك في مباحث ثلاثة مستقلة على النحو الآتي:

2. 2 التزام المؤجر بالتمويل

يعد هذا الإلتزام من أهم ما يلقي على عاتق شركة التأجير التمويلي ولا نبالغ إذا ما قلنا أن هذا الإلتزام هو محور عملية التأجير التمويلي إذا لولاه لما وجد العقد أصلاً، وقد آثرت بحثه في مطلبين على النحو الآتي:

2. 2. 1 مفهوم التمويل بوصفه أهم إلتزام يقع على عاتق الشركة المؤجرة

إن الدارس لقوانين التأجير التمويلي في الدول المختلفة التي نظمته يلاحظ أن جميع هذه القوانين لم تنص على التمويل بوصفه التزاماً يقع على عاتق الشركة المؤجرة، فالقوانين المختلفة تطرقت إلى أن الإلتزام الأهم يكمن في تمكن المستفيد من الإنتفاع بمحل العقد، دون أي ذكر للتمويل لكن لا يمكن للشركة المؤجرة أن

تمكن المستفيد من الإنتفاع بمحل العقد دون وجود التمويل، لذلك مثل الفقه لهذا الإلتزام بوصفه العنصر الحاضر الغائب، وقولهم كذلك بأن هذا الإلتزام أشبه (بالشبح) الذي يلعب دوراً جوهرياً في تنفيذ العقد[1].

وقد بحث الفقه في الأساس القانوني لإلتزام الشركة بالتمويل فذهب أحد الآراء إلى تحليل هذا الإلتزام تحليلاً إقتصادياً بحتاً حيث قال إن عقد التأجير التمويلي لا يعدو عن كونه عقد قرض، يتم إهلاكه من خلال مدة التأجير[2].

لكن هذا القول لا يتسق مع المفهوم القانوني للتأجير التمويلي والذي تم إيراده سابقاً، على إعتبار أن عقد القرض ينقل ملكية المعقود عليه للمستفيد، حال إبرام العقد. بينما لا يوجد مثل هذا الأمر في التأجير التمويلي على إعتبار أن الشركة المؤجرة تظل مالكةً للعقار محل العقد، طيلة مدة سريان العقد[3].

ومن جهةٍ ثانية يمكن أن يرد على أصحاب هذا الرأي، أن عقد القرض له طبيعة خاصة، ولا يمكن أن يتسق التزام الشركة بتمويل العقار مع عقد القرض، فالقانون المدني الأردني عرف عقد القرض في المادة (636) منه على أنه " تمليك مال أو شيء مثلي لآخر على أن يرد مثله قدراً ونوعاً إلى المقرض عند نهاية مدة القرض".

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن عقد القرض يرد على الأموال والأشياء المثلية، ولعل المشرع في تقديري قد قصد بالمال المبالغ النقدية، وعليه لا يمكن تصور أن يرد عقد القرض على عقار[4].

أما الرأي الثاني فقد قال بأن هذا العقد أي عقد التأجير التمويلي لا يمكن أن يتسق إلا بوصفه عقد إيجار، لكن ليس الإيجار التقليدي بل هو إيجار مالي يبرر

---

(1) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 295.

(2) القاضي الدكتور: الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 299.

(3) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص8، وكذلك في نفس الاتجـاه؛ د. رمـضان صديق، المرجع السابق، ص11.

(4) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني"، المرجع السابق، ص440.

الخروج على القواعد العامة في عقد الإيجار، وعليه تتحقق عملية الإئتمان والتمويل من خلال قالب تعاقدي محدد أقرب ما يكون للإيجار[1].

وبعيداً عن كل هذه الآراء فإن ما يمكن تأكيده أن الشركة المؤجرة تلتزم بتمكين المستفيد من الإنتفاع بالعقار محل العقد، ولا يمكن أن يتحقق هذا الإلتزام، إلا إذا قامت الشركة المؤجرة بدفع ثمن هذا العقار " في حالة إذا كان مبنياً من الأصل"، أو مولت بنائه "في حالة العقار الذي لم يتم بناؤه"، وهذا هو جوهر إلتزام الشركة بالتمويل فلا يمكن تحقيق الفرض الثاني وهو تمكن المستفيد من الإنتفاع بالعقار إلا إذا تحقق الفرض الأول وهو التمويل[2].

ويعلق الدكتور إلياس ناصيف على هذه النقطة بقوله " أن عقد الليزنج (الإيجار التمويلي) يرتب إلتزاماً على عاتق الشركة بالتمويل ولكنه التزام معلق على شرط إكتساب هذه الشركة ملكية الأموال موضوع التمويل".

فاللبنة الأساسية لعقد التأجير التمويلي هي تملك الشركة المؤجرة للعقار موضع العقد، وذلك بعد أن يتقدم المستفيد بطلب خاص بذلك إلى الشركة المؤجرة، والتي يكون لها مطلق الحرية في هذه الحالة في رفض طلب التمويل أو إجابته[3].

ذلك أن الشخص الذي يطلب التمويل يتقدم إبتداء بهذا الطلب للشركة التي يجوز لها ممارسة التأجير التمويلي، ويجب أن يتضمن الطلب معلومات كافية عن طالب التمويل وكذلك العقار الذي يبغي تمويله وصفته والغرض المبتغى منه ثم يشرع البنك في دراسة طلب التأجير، وخصوصاً الدراسة الإئتمانية حول هذا

---

(1) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 299.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 296- 297.

(3) لمزيد من التفصيل حول هذا الرأي راجع نفس المؤلف، د. الياس ناصـيف، المرجـع السابق، ص 298- 301.

المشروع، والتي تقوم على التحليل الدقيق لطلب العميل، ودراسة هذا الطلب دراسة وافية[1].

فعلي سبيل المثال، فإن البنك الإسلامي الأردني هو بنك مرخص له بعمليات التأجير التمويلي، فعند تقديم طلب تمويل لهذا البنك، فإنه يجري دراسةً وافية حول طلب التمويل، ابتداء بأخذ معلومات وافية حول شخص العميل طالب التمويل، ومن ثم الانتقال إلى دراسة طلب الإئتمان بدقة ضمن عملية تسمى الدراسة الإئتمانية، وعليه فإن هذا البنك إذا أراد الموافقة على طلب التمويل فإنه يضع في إعتباره النقاط التالية.

أولاً: مدى تخصص الشخص طالب التمويل في النشاط الذي يعمل به.

ثانياً: التأكد من نجاح سجل أعمال المستأجر خلال السنوات الثلاثة الأخيرة وربحية أعمال المستأجر وقدرته على تحصيل الإيراد من العملاء.

ثالثاً: يجب دراسة مصادر الدخل (التدفقات النقدية)، للعميل والتي يتوقع أن يسدد من خلالها أقساط التمويل، ومدى احتياج العميل لفترة سماح من عدمها.

رابعاً: يجب توافر المعلومات الكافية عن طبيعة متطلبات المستأجر فإن لم تتوافر هذه المعلومات أو رفض، طالب التمويل تقديمها فإن الدراسة الإئتمانية لن تكتمل.

فإذا تحققت هذه الشروط، وتحققت القناعة الكاملة لدى البنك في أن المستفيد سوف يستغل الأصل المؤجر على أكمل صورة وأن المشروع سيكون على الأغلب مصيره إلى نجاح وأن البنك سوف يسترد كافة ما دفعه من أموال والتي تشمل قيمة الأصل المؤجرة مع قيمة التسهيل الائتماني وكذلك هامش الربح المبتغى، فإن البنك

---

[1] الأستاذ الدكتور سمير محمد عبدالعزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسـبية والإقتصادية والتشريعية والتطبيقية، مكتبة ومطبعة دار الإشعاع الفنيـة، ط1، 2001، ص 89- 90.

يصدر موافقته بالتمويل، وبالتالي يصبح التمويل التزاماً يقع على عاتقه لا يجوز له التحلل منه، وخاصة بعد إبرام العقد وإلا أصبح مقصراً بالتزاماته التعاقدية[1].

أما العقد الذي يبرم بين الشركة المؤجرة والمستفيد وتلتزم بموجبه الشركة بتمويل شراء العقار (إذا كان مبنياً في الأصل)، أو تمويل بناء هذا العقار، وما يتطلبه من شراء للأراضي وغيرها من العمليات التي سندرسها لاحقاً، فإن هذا العقد يسمى عقد اعتماد بالتأجير[2] ويحدد هذا العقد إلتزامات طرفيه وأهمها بناء أو شراء محل العقد وأيضاً إلتزام المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجرة للمستفيد عند إنتهاء مدة العقد إذا رغب المستفيد في ذلك[3].

2. 2. 2 الفروض التي تواجه الشركة المؤجرة لتمويل العقار.

عرفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي الفرنسي لعام 1966 والمعدلة بموجب لائحة عام 1967، التأجير التمويلي العقاري بأنه "العمليات التي يقوم بموجبها أحد المشروعات بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض مهنية والتي يشتريها المشروع أو يتم بناؤها لحسابه ......".

في حين عرفت المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995، والمعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001[4]، هذا العقد على أنه " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر .....".

---

(1) هذه المعلومات منقولة من مذكرات صادرة عن معهد التدريب في البنك الإسلامي الأردني، بعنوان التأجير التمويلي وقد أعطيت هذه المذكرات كمحاظرات للموظفين في العام 2004.

(2) الدكتور علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، طبعة عام 1989، بدون دار نشر، ص 676.

(3) الدكتور محمد بهجت عبدا قايد، عمليات البنوك والإفلاس، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، عام 2000، ص185.

(4) كانت هذه المادة قبل التعديل تقضي بأن التأجير التمويلي العقاري هو " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر....".

أما موقف القانون الأردني، فقد بدأ قاصراً إزاء توضيح مفهوم التأجير التمويلي بنوعيه، حيث أنه لم يذكر في القانون المؤقت رقم 16 لسنة 2002 والمعدل بالقانون رقم 48 لسنة 2003، وفي معرض تعداده للعمليات التي تعتبر تأجيراً تمويلياً ما ذكره كل من القانونين الفرنسي والمصري، من توضيح لمفهوم التأجير التمويلي بنوعيه،وخاصةً التأجير التمويلي العقاري لأن توضيح مفهوم هذا النوع بالذات من شأنه بيان الفروض التي تواجه الشركة المؤجرة لتمويل العقار محل العقد، والتي سيتم توضيحها على النحو الآتي:

أولاً: إلتزام الشركة المؤجرة بالتمويل في حالة العقار السابق بناؤه

الفرض الأول الذي تواجه به الشركة المؤجرة، هو أن يقع اختيار المستفيد على عقار قائم ومعد للإنتفاع به، فيتقدم بطلب تمويل لشراء هذا العقار، وهو جوهر ما نص عليه القانون الفرنسي في المادة الأولى، حيث أورد (العقارات التي يشتريها المشروع)، وجوهر عملية التمويل في هذا الفرض هو أن تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء هذا العقار ومن ثم تأجيره للمستفيد[1].

وكما تم توضيحه سابقاً تبقى ملكية هذا العقار لشركة التأجير التمويلي طيلة فترة العقد[2]، مع إعطاء المستفيد الخيارات الثلاثة إما شراء العقار محل العقد بعد إنتهاء الفترة التعاقدية أو رد هذا العقار أو إبرام عقد جديد مع شركة التأجير التمويلي.

ويكون المستفيد في هذا الفرض هو محور العملية وهو المحرك لها من حيث أنه يحدد العقار الذي يبتغي الإنتفاع به، وهو الذي يقوم بالتفاوض مع مالك هذا العقار لشرائه لحساب الشركة المؤجرة بوصفه وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، بموجب عقد مبرم بينه وبين الشركة، ليكون وكيلاً عنها في تحديد طبيعة العقار الذي

---

(1) د. علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص105.

(2) د. نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماه في القانون الخاص، المرجـع الـسابق، ص229.

سيكون محلاً للتعاقد وكذلك ثمن هذا العقار وغيره[1]، وهذا ما سيتم توضيحه لاحقاً في حينه.

والخلاصة التي نخرج بها مما تقدم أن دور الشركة يقتصر على شراء هذا العقار من مالكه الأول ومن ثم تأجيره للمستفيد. لكننا ضمن هذا الفرض يمكن أن نواجه بإحتمال أن يكون العقار السابق بناؤه مبنياً على أرض مملوكة للغير أو لشخص ثالث وهو إحتمال في إعتقادي الشخصي قليل الحدوث إذ عادةً ما تكون المباني والأرض ملكاً لنفس الشخص، لكن إذا حصل وتحقق هذا الفرض، فإنه يتعين على الشركة المؤجرة إبرام عقدين الأول يتعلق بشراء الأرض والثاني يتعلق بشراء المباني، ومن ثم تأجير العقار للمستفيد[2].

وتعتبر عملية شراء العقار السابق بناؤه والذي يكون مملوكاً للغير من قبيل عمليات التأجير التمويلي الوسيط والذي يقتصر فيه دور المؤجر على مجرد الوساطة المالية وحسب.

إلا أن المشرع المصري ووفقاً للقانون المعدل رقم 16 لسنة 2001، قد أضاف فرضاً جديداً لوضعية العقار السابق بناؤه، يكمن في أن شركة التأجير التمويلي قد تكون هي مالكة هذا العقار ويتم إبرام عقد تأجير تمويلي مباشرةً مع المستفيد وهو ما يسمى التأجير التمويلي المباشر، في هذا الفرض بالذات يتلاشى مفهوم التمويل بوصفه التزاماً يقع على عاتق الشركة المؤجرة لوقوع ملكية العقار أصلاً للشركة.

وفي إعتقادي الشخصي أن ما دفع المشرع المصري لإقرار مثل هذا النص الذي يجيز تأجير عقارات مملوكة أصلاً للشركة، هو أنه قد تكون هذه العقارات مؤجرة في السابق لمستفيد آخر بموجب عقد تأجير تمويلي وبعد إنتهاء هذا العقد أعمل هذا المستفيد خياره برد العقار المعقود عليه، ولم يشأ أن يشتري هذا العقار أو أن يبرم عقداً جديداً مع الشركة المؤجرة.

---

(1) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، المرجع السابق، ص38.

(2) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص197.

ويجوز في هذه الحالة للشركة المؤجرة إبرام عقد تأجير تمويلي على هذا العقار، خاصةً وأن العقار يبدو تأثره بالزمن أقل من تأثر المنقول، وقد يجد المستفيد ضالته في هذا العقار رغم أنه كان مؤجراً سابقاً، ومن الأمثلة التي يمكن إيرادها حول العقار السابق بناؤه، مثل المجمعات التجارية والمصانع والمسارح ودور السينما وغيرها.

ثانياً: التزام المؤجر بالتمويل في حالة العقار الذي لم يتم بناؤه

وهذا الفرض هو الغالب في التطبيق، بحيث لا يجد المستفيد عادةً العقار الذي يفي بحاجته قد تم بناؤه سابقاً، لذلك فإنه يتقدم في هذه الحالة بطلب إلى شركة التأجير التمويلي يلتمس فيه تمويل بناء العقار الذي يحتاجه وتبدو هذه العملية أدق وأصعب من سابقتها من حيث أنها تتطلب:

أ. الحصول على الأرض:

ونواجه في هذه الحالة أيضاً بإحتمالين فإما أن تكون الأرض ملكاً للمستفيد أو أن تكون الأرض ملكاً للغير.

وعن الإحتمال الثاني المتعلق بملكية الغير للأرض فإن كل ما تقوم به شركة التأجير التمويلي هو شراء هذه الأرض من الغير بموجب عقد بيع مبرم بين الطرفين[1].

أما إذا كان المستفيد هو مالك الأرض، فلا شك أن التزام الشركة المؤجرة يقتصر على تمويل بناء العقار بحيث تكون العقارات المشيدة ملكاً للشركة المؤجرة وتكون الأرض ملكاً للمستفيد، فإذا حصل وتحققت هذه الحالة فإن العمل في فرنسا أستقر على إبرام عقد إيجار بنائي أو عقد إيجار حكري[2] وهو العقد الذي يقوم بمقتضاه المؤجر بإقامة مباني على الأرض المؤجرة وبالمحافظة على هذه المباني

---

(1) د. هاني دويدار، " النظام القانوني للتأجير التمويلي"، المرجع السابق، ص47.

(2) القاضي الدكتور الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 199- 200.

طيلة فترة العقد وهذا العقد يعطي المؤجر حقاً عينياً على هذه الأرض، بحيث يكون سنداً لتملكها هذه المباني طيلة فترة العقد[1].

وفي معرض الحديث عن الفرض الثاني المتعلق بملكية المستفيد للأرض، فإنه يمكن لشركة التأجير التمويلي أن تقوم بشراء هذه الأرض من المستفيد لحسابها ومن ثم تمويل بناء العقار الذي سيبني عليها[2]، وفي إعتقادي الشخصي أن هذا الخيار أسلم لشركة التأجير التمويلي من حيث انه يجمع لها ملكية الأرض والمباني المقامة عليها، وبالتالي لا تبرز أية مشاكل خاصةً في حال رد المستفيد العقار عند نهاية العقد ولم يرغب بالشراء أو التجديد، ولا تبرز أية مشاكل أيضاً لشركة التأجير التمويلي إذا ما رغبت بتأجير هذا العقار مرةً ثانية لمستفيد آخر بعد انتهاء العقد الأول.

ب. بناء العقار:

وفي هذه الحالة يبرز مفهوم التمويل بوصفه التزاماً يقع على عاتق الشركة المؤجرة بشكل واضح فبعد حصول الشركة المؤجرة على الأرض، تبرم اتفاقاً مع المستفيد يتضمن مراحل بناء العقار على نحو مفصل والشروط التي تراعى أثناء بناء العقار، وخلاصة هذا الاتفاق أنه يبين أن الشركة المؤجرة هي التي تتولى التمويل، وأن المستفيد هو الذي يتولى إدارة عملية البناء وتحت مسؤولية الكاملة[3].

وتقوم شركة التأجير التمويلي والمستفيد بتنظيم علاقة قانونية فيما بينهما، فقد يبرمان عقد وكالة فيما بينهما بحيث يستطيع المستفيد بموجبه الإشراف على عملية

---

(1) الأستاذ الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة عام 1968، ص 347 ومـا بعدها.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 24.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص49.

بناء العقار بوصفه وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، ومن ثم تقوم الشركة المؤجرة بإبرام عقد مقاولة مع مقاول لكي يقوم بتشييد العقار موضوع العقد[1].

على أنه ورغم وجود عقد وكالة بين الشركة والمستفيد فإنه غالباً ما تختار الشركة المؤجرة شخص المقاول كما تحتفظ بحقها في إعتماد الرسوم الهندسية الخاصة بالعقار المراد بناؤه[2].

وقد تبرم الشركة المؤجرة عقد مقاولة مع المستفيد نفسه، بحيث تصبح هي في مركز رب العمل ويصبح المستفيد في مركز المقاول ويحق له بعدئذٍ إبرام عقد مقاولة من الباطن، مع الشخص الذي سيقوم ببناء العقار[3]. بشرط أن لا يوجد بند أو شرط في عقد التأجير التمويلي يمنع المستفيد من التنازل عن عقد المقاولة إلى مقاول آخر وهو المقاول من الباطن، أما إذا لم يوجد مثل هذا الشرط فيجوز للمستفيد إحالة هذا العقد إلى مقاول آخر ليقوم بتنفيذ البناء[4]. وهو جوهر ما نصت عليه المادة (798) من القانون المدني الأردني بأنه " يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد وإذا لم تكن طبيعة العمل تقضي أن يقوم به بنفسه".

ويلتزم المقاول الأصلي وهو المستفيد بأن يدفع الأجر للمقاول من الباطن كما نصت على ذلك المادة (793) من القانون المدني الأردني والأجر الذي يدفعه المقاول الأصلي للمقاول من الباطن الذي يشيد العقار موضوع عقد التأجير التمويلي، ما هو إلا الدفعات التمويلية التي يتلقاها من الشركة المؤجرة والتي تلتزم بتمويل بناء العقار من خلال أداء هذه الدفعات.

---

(1) د. قدري عبدالفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، منشأة المعرف، الاسكندرية، ط1، 2003، ص102.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص50.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص202.

(4) د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط2، 2004، ص112.

ويلتزم المقاول من الباطن تجاه المقاول الأصلي بكافة التزامات رب العمل، وعليه يلتزم المقاول الأصلي بتمكين المقاول من الباطن من إنجاز العمل وأن يقدم له كافة الأدوات والتسهيلات لضمان إنجاز العمل[1].

وبالعودة لإلتزام الشركة بالتمويل في بناء العقار محل العقد فإنها تلتزم بحسب الإتفاق المبرم مع المستفيد بتمويل بناء العقار بكافة مراحله وحسب الإتفاق المبين في العقد الذي يبين طريقة التمويل وأداء الدفعات التمويلية[2].

وبعد الانتهاء من بناء العقار يلتزم المقاول بتسليمه للمستفيد أما بوصفه وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، أو بوصفه رب عمل إذا كان هو المقاول الأصلي ومنفذ البناء مقاول من الباطن[3]، وبذلك تكون الشركة المؤجرة قد أوفت بالتزامها بالتمويل.

2. 3 إلتزام شركة التأجير التمويلي بتمكين المستفيد من الانتفاع بمحل العقد.

يعتبر هذا الإلتزام وما يتفرع عنه، إلتزاماً أساسياً ومفترضاً يترتب على تنفيذه بدء سريان عقد التأجير التمويلي، ويبدأ أيضاً بعد هذا الالتزام حساب المدة المتفق عليها في العقد وكذلك فإنه وبمجرد تنفيذ هذا الالتزام من قبل المؤجر فإن المستفيد يلتزم بدفع بدل الأقساط أو الأجرة المتفق عليها ما لم ينص العقد على خلاف ذلك ويمكن تقسيم هذا الإلتزام إلى الأمور التالية:

2. 3. 1 إلتزام الشركة المؤجرة بتسليم محل العقد.

يعد هذا الإلتزام بالذات إلتزاماً أساسياً ومفترضاً ويعتبر من أولى واجبات الشركة المؤجرة لكي يبدأ بعدئذٍ تنفيذ عقد الإيجار[4].

---

(1) د. قدري عبدالفتاح الشهاوي، عقد المقاولة في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط1، 2001، ص238.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 51.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص203.

(4) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص97؛ وكذلك القاضي الدكتور الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 265.

وبما أن قانون التأجير التمويلي لم ينظم الأحكام الخاصة بتسليم محل العقد فلا بد من الرجوع للقواعد العامة التي قررها القانون المدني بهذا الصدد، وذلك في الأحكام الخاصة بتسليم العين المؤجرة للمستأجر.

إذ قررت المادة (677) من القانون المدني الأردني بأن المؤجر يلتزم بأن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر وتوابعها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة[1].

ومؤدى نص هذه المادة أن العقار المؤجر، تأجيراً تمويلياً هو محل العقد بالنسبة لإلتزامات المؤجر، مما يوجب عليه أن يسلمه على النحو الذي حدد به في العقد، إضافةً إلى أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة بحالةٍ تصلح لأداء الغرض المخصصة له وفقاً لما اتفق عليه الطرفان أو وفقاً لطبيعة هذه العين المؤجرة[2].

وتسليم العقار محل عقد التأجير التمويلي يكون بتمكين المستفيد من قبض العقار المأجور دون أي مانع قد يشكل عائقاً لإنتفاعه بهذا العقار ويضاف إلى ذلك أيضاً أن يبقى هذا العقار تحت يد المستفيد وينتفع به وفقاً للعقد حتى تنقضي مدة الإيجار[3].

وتسليم العقار محل عقد التأجير التمويلي قد يكون تسليماً فعلياً أو حكمياً، ويكون التسليم فعلياً إذ وضعت العين المؤجرة تحت التصرف الفعلي للمستأجر، ليتمكن من حيازتها والإنتفاع بالعين المؤجرة دون عائق[4]، ويعلق الفقيه العلامة السنهوري على حالة التسليم الفعلي بالقول: " إن التسليم الفعلي ينطوي على عنصرين الأول وهو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويشترط في ذلك

---

(1) قرر التقنين المدني المصري مثل هذا النص في المادة (564).

(2) المستشار أنور طلبه، عقد الإيجار، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص245- 246.

(3) صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي وآثاره في القانون الأردني (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2003 -2004.

(4) د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية، طبعة عام 1984، ص 463.

أن يكون المستأجر متمكناً من حيازة العين حيازةً يستطيع معها أن ينتفع بها الإنتفاع المقصود من غير أن يحول حائلٌ دون ذلك، ولكن الحيـازة لا تـشترط الإسـتيلاء المادي على العين المؤجرة، وما دام المستأجر متمكناً من هذا الإستيلاء فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم حتى قبل أن يستولي المستأجر على العـين المـؤجرة، وحتى ولو لم يستول عليها أبداً والعنصر الثاني الذي يشترط تحققـه هـو أن يعلـم المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه على النحو الوارد في البنـد الأول ولا يوجد شكل معين لهذا الإخطار فقد يكون بإنذار رسمي إذا أراد المـؤجر الاحتياط الشديد وقد يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل وقد يكون ذلك شفوياً، ولكن يقع على المؤجر عبء إثبات أنه قام بهذا الواجب وأنه أخطر المستأجر فعلاً بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه"[1].

وبتطبيق ما جاء في هذا الرأي المتميز على حالة التسليم الفعلي للعقار فـي عقد التأجير التمويلي، فإن الشركة المؤجرة تلتزم بأن تمكن المـستفيد مـن حيـازة العقار دون وجود حائل يعوق إنتفاعه بالعقار محل العقد، وأيضاً فـإنني أرى بـأن التسليم الفعلي يتحقق إذا لم يحز المستفيد العقار حيازةً مادية ولكن الشركة المؤجرة خلت بينه وبين العقار ليستفيد منه هذا بعد إخطاره بأن الـشركة المـؤجرة علـى إستعداد لتسليم العقار المعقود عليه في الوقت الذي تحدده الشركة لذلك، أو في الوقت الذي يتفق عليه الطرفان في العقد.

والتسليم الفعلي في عقد التأجير التمويلي له ميزة خاصة، فالعقار موضوع العقد قد لا يكون ملكاً للشركة المؤجرة من الأصل، فهو أما يكون عقاراً مبنياً في الأصل ومملوكاً للغير أو قد يكون مملوكاً للشركة في الأصل وتلجأ إلى تأجيره (وفقاً للقانون المصري)، وهو ما يسمى التأجير التمويلي المباشر، وقد يكون العقار، قد تم بناؤه بناء على عقد مقاولة، وفقاً لطلب المستفيد، فإذا لم يتفق الطرفان على أن

---

[1] للبحث في تفصيلات هذا الرأي، راجع أ. د. عبدالرزاق السنهوري الوسيط في شـرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول في الإيجار والعارية، دار إحياء التـراث العربي، ص 228- 229.

المستفيد هو الذي يقوم بعملية الاستلام من البائع أو المقاول فإن الشركة تلتزم بإستلام العقار من البائع أو المقاول ومن ثم تسلمه للمستفيد[1].

أما إذا كان العقار ملكاً للشركة في الأصل، وتم تأجيره لمستفيد رغب في إستغلاله فإن الشركة تلتزم بأن تسلم هذا العقار للمستفيد مباشرةً ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

أما الحالة الثانية من حالات تسليم العقار فهي التسليم الحكمي للعقار وتتم هذه الحالة بإتفاق المتعاقدين على أن المأجور قد تم تسليمه بالفعل كما لو كان المأجور بالفعل تحت يد المستأجر عند إبرام العقد[2] ويمكن تمييز التسليم الحكمي عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني وليس عملاً مادياً[3].

وبتطبيق حالة التسليم الحكمي على عقد التأجير التمويلي العقاري فإن تطبيقاتها في الواقع العملي كثيرة، ومنها أن يتفق المستفيد والشركة المؤجرة على أن يقوم المستفيد بتسلم العقار محل العقد من البائع أو المقاول بصفته وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، بحيث يقوم بتسلم العقار وتفحصه ومعرفة مدى مطابقته للشروط المتفق عليها، فهو عندما يستلم هذا العقار فإنه يقوم بهذا العمل نيابةً عن المؤجر الذي يلتزم بالتسليم للمستفيد[4].

وقد نصت المادة العاشرة من قانون التأجير التمويلي الأردني على أنه " يتفق المؤجر والمستأجر على تسليم المأجور للمستأجر مباشرة من مورد أو مقاول وفقاً لشروط ومواصفات محددة في العقد، ينظم محضر تسلم تبين فيه حالة المأجور ومطابقته للشروط والمواصفات ويتم توقيعه من المستأجر والمورد أو المقاول وإذا امتنع المورد أو المقاول عن توقيع المحضر فللمستأجر رفض تسلم المأجور"[5].

---

(1) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص169.

(2) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 98-99.

(3) أ. د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص230.

(4) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص98-99.

(5) نظم المشرع المصري هذه الحالة في المادة (8) من القانون رقم 95 لسنة 1995.

ويستشف من هذا النص أن الشركة المؤجرة توكل المستفيد أو المستأجر بإستلام العقار محل العقد، ولكن بعض الفقهاء الفرنسيين إختلفوا حول مضمون هذه الوكالة فالرأي الأول ذهب إلى أن هذه الوكالة هي وكالةٌ ضمنية على إعتبار أن الشركة المؤجرة تكون مدينةً بتسليم محل العقد للمستفيد وتستطيع أن تقوم بهذا الإلتزام عن طريق المقاول أو البائع الذي يكون مديناً بتسليم هذه الأشياء للشركة المؤجرة[1].

أما الرأي الثاني ويبدو أنه الرأي الأرجح فقد قال بأن المستفيد أو المستأجر يقوم بتسلم محل العقد بناء على وكالةٍ تابعة، لعقد التأجير التمويلي، والتي تنص على التزام المستفيد بتسليم محل العقد نيابةً عن الشركة المؤجرة[2].

ومن جهتي أرى بأن الرأي الثاني هو الأدق على إعتبار أن عقد التأجير التمويلي وخصوصاً التأجير العقاري، عادةً ما يكون محل العقد فيه ذو قيمة ماديةٍ كبيرة، وأن جميع النقاط القانونية المتعلقة بالعقد تكون محسوبةً بدقة ولا تترك فيها الأمور على عواهنها، لذلك يصار إلى تحرير عقد الوكالة بين الشركة المؤجرة والمستفيد، بحيث يلتزم بموجبه المستفيد أن يستلم العقار محل العقد نيابةً عن الشركة المؤجرة في حالة تحقق مفهوم التسليم الحكمي للمأجور.

والحالة الثانية التي يمكن أن يتحقق بها التسليم الحكمي للمأجور وهي حالة التأجير التمويلي اللاحق (Lease-Back)، والتي نص عليها المشرع المصري صراحةً في الفقرة الثالثة من المادة الثانية حيث قرر بأن يعتبر تأجيراً تمويلياً: " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي".

---

(1) J. Caillot, Initiaion Au Lesing Ou Credit- Bail, Decuments Actules 1968 نقلاً عن د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 269.

(2) Bey, De La Symbiotique Dans Le Leasingrt Le Credit- Bail Mobilier, D. 1970 نقلاً عن د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 270.

ومؤدى هذا النص وببساطة أن أحد المشاريع الإنتاجية يحتاج للسيولة النقدية، وقد لا يجد لذلك سبيلاً ولا يستطيع الإستغناء عن مشروعه وبيعه، فيبرم عقداً مع شركة التأجير التمويلي بأن يبيعها أصوله الإنتاجية ويحصل على ثمنها ويسد حاجته لكنه لا يستغني عن هذه الأصول، فيشترط في عقد البيع أن يقوم المشتري وهو شركة التأجير التمويلي بإعادة تأجيرها له، لكن صفة الحيازة بالنسبة إليه تتغير من مالك إلى مستأجر، له أحد الخيارات الثلاثة في نهاية مدة العقد[1].

وبالعودة لتسليم العقار المأجور في التأجير التمويلي اللاحق، فإن التسليم يكون حكمياً، لأن هذا العقار يقع بالفعل تحت يد المستأجر من السابق، فبمجرد إبرام العقد بين الشركة والمستأجر (المستفيد)، يتحقق مفهوم التسليم، فكل ما في الأمر أن الصفة القانونية للحائز تتغير من مالك إلى مستأجر[2].

هذا التوضيح السابق ذكره جاء لبيان الأحكام القانونية للتسليم سواء كان فعلياً أو حكمياً، أما عن التطبيق العملي الذي يسلم بموجبه العقار المأجور، فيحسب للقانون الأردني أنه نص وفصل في حالة تسلم المستفيد محل العقد من المقاول أو البائع، ولعل المشرع الأردني بإقراره لنص المادة العاشرة من قانونه، قد اعترف أن التسليم الفعلي والمباشر من الشركة المؤجرة للمستفيد لا يشكل معضلة تذكر ولا يحتاج لتفصيل لذلك أحال أمره للقواعد العامة، أما التسليم عن طريق مقاول أو بائع، فإن الأمر وفي إعتقادي الشخصي يبدوا أكثر دقة، ولا بد من صياغة نص يعالج هذه المسألة، فحسناً فعل المشرع الأردني بإقرار هذا النص، وعلى نفس السياق أيضاً كان القانون المصري إذ نص على هذه الحالة في المادة الثامنة منه.

---

(1) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 25- 26.

(2) لم ينص المشرع الفرنسي على التأجير التمويلي اللاحق ولكن الفقه الفرنسي ذهب إلى اعتباره من عمليات التأجير التمويلي، لذلك إذا أبرم عقد تأجير تمويلي لاحق، فإن التسليم الحكمي يتحقق في هذه الحالة، كذلك لم ينص عليه المشرع الأردني في قانونه، لتفصيل رأي الفقهاء الفرنسيين، راجع، د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 73- 75.

ونظراً لأن تسلم المستفيد لمحل العقد من المقاول أو البائع يترتب عليه أحكام قانونية كثيرة ستناقش في حينها، لذلك يجب عليه توخي الدقة عند تسليم العقار المعقود عليه. وبالرجوع للمادة العاشرة من القانون الأردني، أجد أن المشرع قد أقر هذا النص لمعرفته السابقة بأن المستفيد هو الذي يحدد طبيعة المال الذي يريد الإنتفاع به، أو سيكون بالضرورة عارفاً لمواصفاته، فيبرم بالتالي عقد وكالة مع الشركة المؤجرة لإستلام المال المؤجر نيابةً عنها.

لكن المشرع إشترط في حالة الإستلام هذه أن يتم تحرير محضر يبين فيه حالة المأجور ومطابقته للشروط والمواصفات، ويوقع من المستأجر والمقاول أو البائع (بالنسبة للعقار).

ويترتب على توقيع المستفيد على هذا المحضر نتائج مهمة هي:

1. في حالة توقيع المستفيد على هذا المحضر، فإن ذلك يعتبر قبولاً منه بالعقار محل العقد، وأنه موافق للمواصفات المتفق عليها، وأنه قد قام بتفحصه وأقر بجودته، فإذا أثبت عكس ذلك لاحقاً فإن المستأجر هو الذي يتحمل المسؤولية الكاملة، فتقوم مسؤولية في مواجهة الشركة المؤجرة بوصفه وكيلاً، كما لا يستطيع التحلل من العقد لأنه أقر بصلاحية المال المؤجر[1].
2. بدء سريان عقد التأجير التمويلي والتزام المستفيد بأداء أقساط الأجرة، فإذا وقّع المستفيد وأقر بصلاحية المأجور فإن مدة الإجارة تبدأ من تاريخ تسلمه وكذلك يلتزم بدفع بدل الأجرة من تاريخ التسليم ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك[2].

وقد أجاز المشرع للمستأجر المستفيد رفض تسلم العقار محل العقد في حالتين الأولى إذا لم يكن العقار موافقاً للشروط المتفق عليها والثاني في حالة رفض المقاول أو المورد (البائع)، التوقيع على محضر الإستلام، وعن الحالة الأولى فقد يكون الرفض كلياً بمعنى أن العقار محل العقد مخالف بشكل واضح لما تم الاتفاق عليه أو يكون الرفض مؤقتاً كان يشترط المستفيد إصلاحات أو تعديلات بسيطة على محل

---

(1) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص99.

(2) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص172.

العقد، لكن على المستفيد في كل الأحوال أن يخطر الشركة المؤجرة ويبين لها أسباب رفضه الاستلام[1].

أما الحالة الثانية التي يحق للمستفيد فيها رفض تسلم العقار المأجور فهي إذا أمتنع المقاول أو المورد (البائع)، عن توقيع محضر الإستلام، وأشار الفقهاء على أنه يجوز للمستفيد أن يتسلم العقار محل العقد دون تحرير محضر، لكن إذا تبين وجود عيوب في العقار محل العقد وأراد المستفيد الرجوع على المقاول أو البائع فإن عبء الإثبات يقع عليه[2]، لذا فإن الأسلم له الالتزام بحرفية النص وتحرير محضر الاستلام.

2. 3. 2 مدى إلتزام شركة التأجير التمويلي بالضمان في مواجهة المستفيد.

تقضي القواعد العامة في القانون المدني، بأن المؤجر يعتبر ضامناً في مواجهة المستفيد فهو يضمن من جهة العيوب الخفية التي قد تعتري المأجور ومن جهة أخرى يضمن أيضاً التعرض سواء صدر من المؤجر نفسه أو من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، وسأحاول في هذا المطلب تأصيل هذه المسألة على النحو الآتي.

أولاً: ضمان العيوب الخفية

تنص المادة (686/ 1) من القانون المدني الأردني على أن " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الإنتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها".

ونصت الفقرة الثانية من هذه المادة أيضاً على أنه " لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به".

---

(1) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص 173- 174.

(2) القاضي الدكتور الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 276؛ وكذلك د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص100.

ومؤدى نص هذه المادة وما يقابلها في التشريعات المقارنة الأخرى[1]، أن المؤجر يلتزم بتوفير حيازة مفيدة ونافعة للمستأجر، بحيث يستغل المأجور طبقاً لما أعد له، دون أية عيوب تعترية، فإذا لم يتحقق هذا الشرط فإن مسؤولية المؤجر تقوم على إعتبار أنه لم يقم بإلتزامه وهو تمكين المستأجر من الحيازة على نحو يعود عليه بالفائدة[2].

وبنظرةٍ فاحصةٍ أكثر على نص المادة (686) من القانون المدني الأردني وخصوصاً الفقرة الثانية منها، التي أعفت المؤجر من ضمان العيب الظاهر الذي يستطيع المستأجر تبينه، وكذلك العيب الذي كان المستأجر على علم به مسبقاً. والمهم في نظري حول هذه المادة هو ضمان المؤجر للعيب الخفي الذي قد يوجد في المأجور، والفيصل في اعتبار العيب خفياً أم لا هو أن لا يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده ويتمثل في عيب يطرأ على الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو أحد ملحقاتها[3].

ويستوي في العيب لإعتباره خفياً، أن يكون موجوداً وقت التسليم أو أن يحدث هذا العيب بعد التسليم، ويعلق العلامة السنهوري على هذه النقطة بالقول أن هذا الالتزام هو ما يميز عقد الإيجار عن عقد البيع، بحيث أن سبب الإختلاف يبدو واضحاً من حيث أنه يرجع إلى طبيعة عقد الإيجار على إعتبار أنه عقد زمني مستمر ويبقى المؤجر ضامناً للمستأجر الإنتفاع الهادي الكامل بالعين المؤجرة، فإذا طرأ عيب أثناء فترة الإنتفاع ضمنه المؤجر بخلاف عقد البيع الذي يكون فورياً، فإذا طرأ عيب فإن المشتري هو الذي يحتمل تبعة هذا العيب[4].

---

(1) في نفس الاتجاه قضت المادة 576 من التقنين المدني المصري وكذلك المادة 1721 من القانون الفرنسي.

(2) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 664.

(3) الدكتور عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجـزء الأول، دار المطبوعـات الجامعية، طبعة عام 2000، ص 310.

(4) لمزيد من التفصيل حول هذا الرأي، أنظر الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، ج6، المرجع السابق، ص 435- 436.

بقي أن نشير في هذا السياق إلى أنه يجب توافر ثلاثة شروط في المأجور المعيب لكي يضمنه المؤجر، وأول هذه الشروط هي أن يكون العيب مؤثراً والثاني أن يكون العيب خفياً والثالث أن لا يكون معلوماً للمستأجر[1].

بعد هذا التمهيد البسيط حول العيوب الخفية ومفهومها في القواعد العامة للقانون المدني، أنتقل لبحث موضوع وهو هل تلتزم شركة التأجير التمويلي بضمان العيوب الخفية في العقار محل العقد في مواجهة المستفيد؟؟

أقول إبتداء في هذا الصدد بأن شركة التأجير التمويلي ملزمة بهذا الضمان إذا حصل وتم إكتشاف عيوب في العقار محل العقد، طبقاً لما تقتضيه القواعد العامة، فالشركة المؤجرة ملزمة بتسليم العقار سليماً خالياً من أية عيوب ووفق المواصفات المتفق عليها في العقد.

فإذا حدث خرق لما تم الإتفاق عليه، فإن الشركة المؤجرة تعتبر مخلةً بالتزامها التعاقدي من حيث تسليم محل عقد لا تتوافر فيه المواصفات التي يمكن للمستفيد بموجبها استغلال العقار وفق أفضل صورة[2].

إلا أن عقد التأجير التمويلي يتميز بأحكام خاصة تعفي الشركة المؤجرة من ضمان العيوب على إعتبار أن ما نص عليه القانون المدني بهذا الصدد يعتبر من القواعد المكملة التي يجوز الاتفاق على خلافها.

لذلك تلجأ شركات التأجير التمويلي عند إبرام العقد مع المستفيد إلى إدراج شروط تتضمن إعفائها من الإلتزام بضمان العيوب الخفية لقاء أن تنقل إلى المستفيد الرجوع على البائع أو المقاول ليتولى عملية ضمان العقار في حالة وجود عيب خفي فيه[3].

---

(1) الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، ج6، المرجع السابق، ص436.

(2) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص 189.

(3) د. علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص126.

والأساس القانوني الذي تعتمد عليه الشركة في إعفاء نفسها من الضمان يتصل وإلى حد كبير بنص المادة العاشرة من قانون التأجير التمويلي التي بحثت بطريقة تسلم الأموال عن طريق البائع أو المقاول[1].

فالمستفيد يقوم بإستلام محل العقد من البائع أو المقاول بوصفه وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي، وهو الذي يحدد صفات محل العقد الذي يريد إستغلاله فلا مجال هنا لترتيب الضمان في ذمة الشركة المؤجرة، ويعلق الدكتور علي سيد قاسم على هذا الحالة بالقول " أما وقد أختار المستأجر بنفسه نيابةً عن المؤجر الأشياء محل العقد وناقش شروط تسليمها وحدد مواصفاتها الفنية، فلا يلومن إلا نفسه إذا تبين له فيما بعد عدم صلاحية هذه الأشياء لتحقيق الغاية من استخدامها إذ كان عليه أن يبذل عند تنفيذ وكالته وهي وكالة مأجورة عناية الرجل المعتاد ومن ثم لا يستطيع أن يرجع على المؤسسة المالية المؤجرة مطالباً بتنفيذ إلتزاماتها التعاقدية كمؤجرة[2] وليس له إلا الرجوع على بائع العقار أو مقاول البناء للمطالبة بضمان العيب الخفي"[3].

والباحث في هذا الموضوع يجب أن لا يغفل نص المادة (3/ أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني التي نصت على أنه (يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الإنتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور).

ومن جهتي أرى أن هذه المادة وإن لم تنص صراحةً على إعفاء الشركة المؤجرة من ضمان العيوب، إلا أن ذلك يمكن أن يستخلص من ثناياها وخصوصاً تأكيد هذه المادة على أن المستفيد (المستأجر) هو الذي يتحمل أية مخاطر تتعلق بالمأجور ولا يتحملها المؤجر، ومن بين تلك المخاطر العيوب الخفية التي قد توجد

---

(1) في نفس الاتجاه قضت المادة الثامنة من قانون التأجير التمويلي المصري.

(2) د. علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص33.

(3) الدكتور عبداللطيف الحسيني، المسؤولية المدنية عن الأخطار المهنية، الشركة العالميـة للكتاب، ط1، 1987، ص 218- 219.

في المأجور، وبالتالي نستطيع إثبات صحة إعفاء الشركة المؤجرة من ضمان العيوب الخفية.

ولا يبقى للمستفيد عندئذٍ إلا الرجوع على بائع العقار إذا كان مبنياً من السابق، أو مقاول البناء في العقار الذي تم بناؤه بناء على طلب المستفيد كل بحسب مسؤوليته، فالبائع يتم الرجوع عليه طبقاً لأحكام البائع المذكورة في القانون المدني، وكذا المقاول يتم الرجوع عليه طبقاً لأحكام ضمان المقاول المدونة في القانون المدني[1].

وعند رجوع المستفيد على البائع أو المقاول بالضمان، فإن له أن يعمل حقه بالرجوع على بائع العقار أو مقاول البناء إما بدعوى رد المبيع أو بدعوى إنقاص الثمن بالإضافة لحقه بالمطالبة بالتعويض[2]. لكن لا يجوز له إقامة دعوى طلب فسخ العقد إعمالاً لنص المادة (13) من قانون التأجير التمويلي الأردني التي نصت على ذلك صراحةً[3].

وجيز القول في هذه المسألة أن القواعد العامة تقضي بإلتزام شركة التأجير التمويلي بضمان العقار محل العقد، لكن طبيعة هذا العقد تقضي بعدم إلتزامها به وبالتالي رجوع المستفيد على البائع أو المقاول هذا في حالة وجود وكالة بين الشركة والمستفيد لاستلام العقار محل العقد لكن إذا افترضنا وهذا جائز قانوناً أن لا يكون هنالك ثمة وكالة بين الطرفين، بحيث تلتزم الشركة نفسها بتسليم العقار من البائع أو المقاول ومن ثم تقوم بتسليمه للمستفيد، على إعتبار أن نص المادة العاشرة لم يلزم الطرفين أو يوجب عليهما إبرام وكالة لإستلام محل العقد، ففي إعتقادي الشخصي أن الشركة تعتبر ملزمةً بالضمان في مواجهة المستفيد إذا وجد أي عيب خفي في العقار المعقود عليه، إذا لم ينص العقد على إعفاء الشركة من الضمان وهذا جائز قانوناً أيضاً.

---

(1) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 72.

(2) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص73.

(3) يقابل هذه المادة في القانون المصري أيضاً م / 13، من قانون التأجير التمويلي المصري.

ولكي تكتمل الصورة أشير إلى حالةٍ إنفرد بها المشرع المصري هي كون العقار كان ملكاً سابقاً للشركة المؤجرة، ومن ثم صار محلاً لعقد التأجير التمويلي، وهو ما يسمى التأجير التمويلي المباشر فإن الشركة في هذه الحالة تضمن العيوب الخفية في العقار لأن العلاقة بين الشركة والمستفيد تكون مباشرة ودون وجود وسيط كالبائع أو المقاول، هذا كله ما لم يقضِ العقد المبرم بين الطرفين على إعفاء الشركة من ضمان العيوب الخفية.

أما التأجير التمويلي اللاحق فلا يرتب في ذمة الشركة أي التزام بالضمان، فالمستفيد هو الذي يلتزم بضمان العيوب الخفية في مواجهة الشركة بوصفه بائعاً للعقار محل التأجير التمويلي وعندها لا يمكن أن تثور مسؤولية الشركة عن هذه العيوب[1].

ثانياً: التزام شركة التأجير التمويلي بضمان تعرضها الشخصي.

تنص المادة (1/684) من القانون المدني الأردني على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في إستيفاء المنفعة خلال مدة الإيجار ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الإنتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامناً"[2].

وتنص كذلك الفقرة الثانية من هذه المادة على أنه " ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

وإذا بدأنا بتحليل نص هذه المادة، بفقرتها الأولى، فإن المؤجر يعتبر ضامناً لتعرضه سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني[3]، فالتعرض

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتاجير التمويلي، المرجع السابق، ص 308.

(2) يقابل هذه المادة في التشريع المصري نص المادة 571، والمادة 1726 من التقنين المدني الفرنسي.

(3) المستشار أنور طلبة، المرجع السابق، ص 276.

المادي الصادر من المؤجر يكون بأعمال مادية محضة كإحداث تغيير في العين المؤجرة بالزيادة أو النقصان على وجه يخل بانتفاع المستأجر بها[1].

ويكون التعرض المادي كذلك ناتجاً عن تصرفات قانونية يقوم بها المؤجر، تتعارض مع حق المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة[2]، وأضرب لذلك مثلاً مفاده أن يقوم المؤجر برهن العين المؤجرة رهناً حيازياً، مما يستدعي نقل حيازة العين المؤجرة للمرتهن وبالتالي فإن هذا التصرف يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة.

أما التعرض المبني على سبب قانوني، فيكون بإدعاء المؤجر بأن له حقاً ما على المأجور[3]، ويمثل لهذه الحالة كما لو أجر شخص عيناً ليست مملوكةً له، ثم أصبح مالكاً لها بسبب من أسباب الملك كالإرث أو الوصية أو الشراء، بعد ذلك لا يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد إنعقاد الإيجار ليسترد منه العين المؤجرة، فإذا حدث هذا التعرض فإن للمستأجر أن يعمِلَ دعوى ضمان التعرض الشخصي[4].

ويشترط لتحقق التعرض الشخصي سواء كان مادياً أم مبنياً على سبب قانوني أربعة شروط أكتفي بذكرها فقط وهي أن يقع التعرض فعلا وأن يكون وقوعه أثناء فترة الإيجار وأن يؤدي التعرض إلى عدم الإنتفاع الكلي أو الجزئي بالعين المؤجرة وأن لا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها على حق ثابت له[5].

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً أو من اتباعه فالخدم وأهل البيت والعمال والمقاول والمهندس والولي والوصي والخلف العام أو الخاص أو

---

(1) د. عصام سليم، المرجع السابق، ص 251.

(2) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص 183.

(3) د. محمد يوسف الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الخامس، العدد الثاني، 1990، ص160.

(4) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص 302.

(5) د. عصام سليم، المرجع السابق، ص 252- 255.

الشخص الذي ينوب عن المستأجر[1] فإذا تعرض أي من هؤلاء الأشخاص دون وجه حق، فإن مسؤولية المؤجر تقوم لضمان تعرضه وللمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة إضافةً إلى المطالبة بالتعويض، وفقاً لما تنص عليه القواعد العامة.

وبتطبيق ما أوردته القواعد العامة على عقد التأجير التمويلي العقاري فإن الشركة المؤجرة تعتبر ضامنةً لتعرضها الشخصي، سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني[2].

فلا يجوز للشركة المؤجرة أن تحدث تعديلاً في العقار محل العقد يؤثر على إنتفاع المستفيد به أو أن تمنع المستفيد من الإنتفاع الأمثل بمحل العقد هذا عن التعرض المادي.

أما التعرض المادي المبني على سبب قانوني، ففي تصوري الشخصي أن ذلك نادر الحدوث، خاصة وأن المشرع الأردني أقر نصاً يضبط هذا الأمر وجاء ذلك في المادة (12/ج/1) من قانون التأجير التمويلي الأردني المعدل رقم 48 لسنة 2003، حيث نصت هذه المادة على أنه " يحظر على المؤجر طيلة مدة العقد، بيع المأجور أو التنازل عنه أو رهنه ما لم يتم الاتفاق مع المستأجر على غير ذلك خطياً".

وهذا النص وخصوصاً عندما تطرق لموضوع الرهن، مثل حمايةٍ كبيرة للمستفيد، وضمانه لأن لا تقوم الشركة المؤجرة بأي عمل مادي مبني على سبب قانوني.

أما التعرض المبني على سبب قانوني فأتصور كذلك أنه نادر الحدوث، فلا يمكن أن يكون المؤجر في عقد التأجير التمويلي شخصاً لا يملك العقار، فالقواعد القانونية لهذا العقد تتطلب أن تكون الشركة المؤجرة مالكة للعقار المعقود عليه لتحقق من تأجير وإبقاء الملكية في ذمتها درجة الإئتمان التي تبغيها، كما لا يتصور أن يقوم شخص فضولي بتأجير عقار ليصبح محلاً للعقد، لأن قانون التأجير التمويلي

---

(1) د. محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص 167- 172.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 302.

يشترط أن يكون المؤجر مرخصاً له بمزاولة التأجير التمويلي وفقاً لما يقتضيه القانون.

ومع ذلك فإذا وقع التعرض من الشركة المؤجرة أو من تابعيها فإنها تعتبر ضامنةً لهذا التعرض، كما تلتزم الشركة المؤجرة بالضمان عن أفعالها وتصرفاتها التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المؤجرة، وتكون هذه الحالة في إختيار المؤجر بنفسه للأموال محل العقد دون أن يتدخل المستفيد في ذلك، اعتماداً على الرسومات والنماذج التي قدمها المستفيد في طلب التمويل[1] أو إذا أخطأ المؤجر في نقل وجهة نظر المستفيد عن العقار الذي يبغي الانتفاع به سواء للبائع أو المقاول، فلا يستطيع المؤجر الرجوع على المستفيد بطلب التعويض في حال امتناعه عن استلام هذا المال، على اعتبار أن رجوع الشركة المؤجرة بهذه الطريقة يعتبر من قبيل التعرض الشخصي[2].

وفي إعتقادي الشخصي أن هذا الفرض وأن كان ممكناً إلا أنه قليل الحدوث، لأن الشركة المؤجرة والمستفيد يتفقان على أن يتم شراء أو بناء العقار تحت إشراف المستفيد وهو بالتالي يتحمل المسؤولية في حال وجود عيب حسب التفصيل الذي تم التطرق له سابقاً.

وقد نص القانون المصري على إلتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في التأجير التمويلي حيث قال في المادة 14 " يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في إختيار الأموال المؤجرة، أو تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الإنتفاع بالأموال المؤجرة".

ولا يوجد مثل هذا النص في قانون التأجير التمويلي الأردني، إذا أنه أحال أحكام ضمان التعرض الشخصي للقواعد العامة في القانون المدني وإن كانت الفقرة ج/2 من المادة 12 المعدلة تقضي بأنه إذا أخل المؤجر بإلتزاماته التعاقدية، ومنها

---

(1) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 102.

(2) لمزيد من التفضيل، راجع د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 103.

عدم تعرضه فإن للمستأجر أو المستفيد الحق بالمطالبة بفسخ العقد والتعويض عن الضرر الذي لحق به، دون ذكر لحقه في أنقاص الأجرة.

بقي أن نشير في هذا الصدد أن قيام المؤجر أومن ينيبه بالكشف على المأجور وتفحص حالته لا يعتبر من قبيل التعرض الشخصي، بل يعتبر حقاً للمؤجر اقره قانون التأجير التمويل الأردني في المادة 14/ب، كذلك لا يعتبر من قبيل التعرض الشخصي تثبيت المؤجر بياناً على العقار المأجور يفيد بان هذا العقار مؤجر تمويلياً وإن كان القانون الأردني لم ينص على تثبيت أي بيان على العقار المؤجر.

ثالثاً: مدى التزام شركة التأجير التمويلي بضمان تعرض الغير.

نصت الفقرة الثانية من المادة (684) من القانون المدني الأردني على أنه "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

والدارس لهذا النص يلاحظ أن القانون الأردني الزم المؤجر بالضمان في حال تعرض أي مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر بشرط أن يستند هذا التعرض لسبب قانوني وعليه فإنه بالإستناد للنص السابق فإن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الحاصل من الغير، لأن المؤجر يعتبر في هذه الحالة أجنبياً عن هذا التعرض ولا يوجد له صفة في دفعه، علاوةً على أن سبب التعرض قد يكون راجعاً للمستأجر، الذي يتحمل هو وحده تبعات هذا التعرض[1].

فأساس هذا النوع من التعرض انه لا يستند إلى سبب قانوني لكنه يقوم على مجرد أعمال التعدي والغصب[2].

---

(1) د. محمد جبر الألفي، التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقـانون المدني الاردني، بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث، العدد الرابع، 1998، ص14.

(2) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص608.

ويشترط لتحقق التعرض المادي الذي يعفي المؤجر من ضمانه ثلاثة شروط الأول أن يصدر هذا التعرض من شخص أجنبي أي ليس له أي صفة في العقد فلا يكون من تابعي المؤجر أو من خلفه العام أو الخاص حسب التفصيل السابق في الفرع الثاني من هذا المبحث والشرط الثاني أن يكون هذا التعرض مادياً محضاً أما الشرط الثالث فهو أن يقع التعرض أثناء سريان عقد الإيجار فإذا حدث التعرض قبل سريان العقد، كأن يحدث قبل تسليم المأجور فإن المؤجر يعتبر ضامناً لهذا التعرض[1].

وجوهر القول في هذه المسألة أن المؤجر لا يضمن التعرض الصادر من الغير إذا تحققت الشروط السالف ذكرها، إلا في حالتين، الأولى تكون بالاتفاق على الضمان، فيجوز أن يتم الإتفاق بين المتعاقدين أن يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير، لأن القواعد التي نظمت التزام المؤجر بالضمان في القانون المدني تعتبر من قبيل القواعد المكملة التي يجوز للأفراد الإتفاق على ما يخالفها تخفيفاً أو تشديداً[2].

أما الحالة الثانية فهي حالة التعرض الصادر من الجهات المختصه، وهو جوهر ما نصت عليه المادة (698) من القانون المدني، حيث نصت على ما يأتي:

1. إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.
2. وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصفة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

وهذا النوع من التعرض يختلف، عن التعرض الصادر من الغير، من حيث أن الثاني يكون عادةً بقصد التعدي ولا يستند لسبب قانوني.

أما تعرض السلطات فقد يكون له ما يبرره، ومع ذلك يتحمل المؤجر ضمان هذا التعرض، مع أنه في الأساس غير ملزم به لأنه صادر من الغير، ما لم يوجد

---

(1) د. محمد جبر الالفي، المرجع السابق، ص 15.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 303.

اتفاق بغير ذلك، وإنما يتحمل هذا الضمان إستناداً إلى مبدأ تحمل التبعة، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور لسبب مادي أو قانوني لا يد له فيه. فإن تبعة هذا الأمر تقع على عاتق المؤجر، لأن الأجرة تقابل المنفعة، فإذا لم يعد هناك انتفاع سقطت الأجرة من وقت المنع وأدى ذلك لإنفساخ الإجارة بحكم القانون[1].

وبتطبيق ما تم إيراده من القواعد العامة على عقد التأجير التمويلي فإن النتيجة التي يصل إليها الباحث، هي أن ما تم إيراده في القواعد العامة ينطبق تماماً على التأجير التمويلي، فلا تضمن شركة التأجير التمويلي التعرض الصادر من الغير دون سبب قانوني إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك، أو حصل تعرض من السلطات المختصة للعقار موضوع العقد.

أما النوع الثاني من التعرض فهو الصادر عن الغير ويستند على سبب قانوني وهو ما نصت عليه المادة (2/684) من القانون المدني الأردني بقولها أن " كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني، يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"[2].

وعن الشق الأول من هذه المادة وهو التعرض الصادر من المستأجر الآخر فإن المؤجر ملزم بالضمان في حال وقوع هذا التعرض إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ويلزم المؤجر بالضمان كما لو صدر منه لأن المستأجر لا يقوم بعمله هذا إلا من خلال عقد الإيجار وتمسكه به[3]. ويضيف الدكتور محمد يوسف الزعبي إلى هذه الحالة رأياً مفاده أن المؤجر ملزم بضمان التعرض المادي الذي يصدر من المستأجر الأخر، ويرد على الرأي المخالف الذي يعتبر المؤجر من الغير بالنسبة للتعرض المادي الحاصل بين المستأجرين، وأنه لا يلزم بالضمان، فيقول بان المؤجر ملزم بالضمان لأن المستأجر يعتبر في حكم التابع للمؤجر، بشرط أن يكون التعرض المادي له علاقة بصفة المستأجر كمستأجر، فلا يضمن مثلاً الشجار الحاصل بين مستأجرين وإنما يضمن التعرض الذي يؤثر في استغلال العين

---

(1) د. محمد جبر الألفي، المرجع السابق، ص19.

(2) يقابلها المادة 571، من التقنين المدني المصري.

(3) د. محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص175.

المؤجرة، سواء كان الضرر مادياً أم أدبياً، والتبعية هنا هي تبعية من نوع خاص، لا تقوم على أساس خضوع المستأجر لتوجيه وإشراف المؤجر، بل الأساس فيها أن المؤجر الذي أتاح الفرصة للمستأجر للقيام بتعرضه[1].

وفي اعتقادي الشخصي أن هذا الرأي، يعتبر رأياً متميزاً وجديراً بالاهتمام، وهو يخدم ما نحن بصدد دراسته في التأجير التمويلي العقاري، فلا خلاف أن الشركة المؤجرة تضمن تعرض أحد المستفيدين على الآخر إذا كان مبنياً على سبب قانوني، فإذا افترضنا أن شركة تأجير تمويلي قد أجرت أو بنت، عقاراً يتكون من طابقين الطابق الأول مجهز على شكل مسرح أو دار للسينما والطابق الثاني مجهز على شكل مجمع تجاري، وقامت بتأجير كل طابق لمستفيد مستقل بطريقة التأجير التمويلي، فمن الطبيعي أن ينتفع كلا المستفيدين بالأجزاء المشتركة من العقار معاً، فإذا تعدى أحدهما على الآخر فإن شركة التأجير التمويلي تعتبر ضامنةً لهذا التعرض المبني على سبب قانوني، كأن يدعى أحد المستفيدين أن الشركة المؤجرة قد خولته هو وحده استعمال الأجزاء المشتركة.

أما عن التعرض المادي الحاصل من مستفيد على الآخر، فلا أجد حرجاً من تبني الرأي القائل بقيام مسؤولية المؤجر تجاه هذا التعرض ولنعتمد نفس المثال السابق، فإذا تعرض مستفيد للآخر وأدى ذلك لحرمانه جزئياً أو كلياً من الانتفاع بعقاره المأجور ففي اعتقادي الشخصي أن شركة التأجير التمويلي تعتبر ضامنةً لهذا التعرض، وبالتالي تقوم عليها المسؤولية.

ولا يبقى في هذا المجال إلا بحث التعرض الصادر من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، ففي القواعد العامة ودون الخوض في التفصيلات يلزم المؤجر بضمان هذا التعرض.

لكن في عقد التأجير التمويلي وبالأخص العقاري أرى أن الأمر له ما يميزه، فإدعاء الغير بأنه له حقاً عينياً على العقار المأجور يمكن تصوره من الناحية النظرية، لكن يصعب تطبيقه من الناحية العملية، فالتأجير العقاري يكون في العادةً عقداً ذا قيمة عالية وبالتالي فإن الغالب عند إبرام مثل هذا النوع من العقود، أن يتم

---

(1) لتفصيل هذا الرأي، راجع. د. محمد الزعبي، المرجع السابق، ص 176- 177.

دراسة كافة الإحتمالات التي يمكن أن تحصل أثناء العقد، ولا تترك الأمور على عواهنها نظراً لطبيعة هذا العقد وتفرده عن باقي العقود، فإعطاء حق رهن حيازي مثلاً سبق التطرق له والإشارة لنص المادة 12/ج/1 المعدلة التي حظرت ذلك ما لم يتم الإتفاق مع المستفيد خطياً على هذا الأمر.

ولا يبقى أمامنا في هذه الحالة إلا تنازل أو بيع الشركة المؤجرة للعقار محل العقد، وهذه النقطة يتم الرجوع فيها للمادة 12/ج/1 المعدلة التي وقفت سداً منيعاً لحماية المستفيد، مع مراعاة نص المادة (15) من القانونين الأردني والمصري، اللتان أجازتا أن يتم التنازل عن العقد لمؤجر آخر، لكن هذا التنازل لا يعتبر نافذاً في حق المستفيد إلا من تاريخ إخطاره به دون أي إنتقاص من حقوقه المقررة في العقد ودون ترتيب أية التزامات جديدة عليه ويصبح بذلك المستفيد في منأى عن أي تعرض قد يحصل من المالك الجديد، ويتحقق له الانتفاع الأمثل بالمأجور حتى لو تم هذا التصرف دون رضا الشركة المؤجرة، كبيع أموالها بالمزاد العلني أو وضع إشارة الحجز عليها، أو إشهار إفلاس الشركة المؤجرة[1]، ولا أدل من نص المادة (18) من قانون التأجير التمويلي الأردني التي قررت بأنه في حال تصفية المؤجر أو أُشهر إفلاسه فإنه للمستفيد الإستمرار في العقد وفق شروطه السابقة.

2. 4 التزام شركة التأجير التمويلي بنقل ملكية الأصل للمستفيد

إن النهاية الطبيعية لعقد التأجير التمويلي، تكون بإنتقال ملكية المعقود عليه للمستفيد، وسنبحث فيما يلي في طرق إنتقال الملكية وإلتزامات الشركة المؤجرة إزاء المستفيد عند نقل الملكية وستكون الدراسة على النحو الآتي:

2. 4. 1 شراء المال المؤجر

يعتبر شراء الأموال المؤجرة، هو الخيار الأمثل والأكثر رواجاً في السواد الأعظم من عقود التأجير التمويلي، وبالأخص عندما يكون محل العقد عقاراً، لأن العمر الافتراضي للعقار عادةً ما يكون طويلاً وبالتالي يختار المستفيد شراء محل العقد بعد انتهاء مدة الإيجار[2]. بحيث تعتبر مرحلة الإيجار وإبرام عقد التأجير

---

(1) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص197.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 151- 152.

التمويلي هي مرحلة انتقالية سابقة على الشراء، توفر على المستفيد جهداً كبيراً في حال اختياره شراء العقار محل العقد، من حيث أنه لو لم يختر شراء العقار محل العقد فإنه سيواجه بصعوبات تمويلية إذا إختار شراء عقار جديد خارج عقد التأجير التمويلي إضافةً إلى العوامل الأخرى التي تتحكم بالسوق ومنها إرتفاع الكلفة أو عدم ملائمة العقار لسياسة المشروع الاقتصادية أو الإنتاجية[1].

والأساس القانوني الذي يعتمد عليه المستفيد في أحقيته بشراء الأصل المؤجرة هو وجود وعد منفرد من جانب واحد من قبل الشركة المؤجرة، بأن تقوم ببيع العقار محل العقد، في نهاية مدة العقد للمستفيد، بشرط أن يبدي المستفيد رغبته في الشراء[2]، وأن يكون المستفيد قد أوفى بجميع إلتزاماتة التعاقدية، لأن أي إخلال بها قد يرتب فسخ العقد وبالتالي زوال الوعد المنفرد بالبيع[3].

ومن الجدير بالذكر في هذا المجال بأن تمكين المستفيد من تملك الأصل المؤجرة، يعتبر من الأركان الجوهرية في عقد التأجير التمويلي بحيث تكون الشركة المؤجرة ملزمةً بنقل ملكية الأصل للمستفيد بشرط أن يوفي المستفيد بما تعهد به في العقد.

فإذا رفضت الشركة المؤجرة نقل الملكية للمستفيد بعد إبداءه الرغبة بذلك أو حتى تقاعست في هذا الموضوع فإن للمستفيد اللجوء للقضاء للحصول على حكم يقوم مقام عقد البيع[4].

ولجوء المستفيد للقضاء لتقرير حقه هذا لن يأخذ فترةً طويلة ذلك أن نص الفقرة (ج) من المادة (19) المعدلة أحالت أمر هذه الدعوى للقاضي المختص لينظرها على وجه الاستعجال وأوجبت على المحكمة البت فيها خلال مدة لا تتجاوز التسعين يوماً من تاريخ قيد الدعوى لدى المحكمة.

---

(1) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 363.

(2) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 51.

(3) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص77.

(4) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 152.

ويقيم المستفيد دعواه إلى المحكمة مستنداً لنص المادة (106) من القانون المدني التي نصت على أنه " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد". وإن كان نص هذه المادة لا يبدوا واضحاً وقد يختلط على البعض المفهوم وخاصة عند النظر لنص المادة (1149) من القانون المدني الأردني التي إقتصر فيها الحكم على إلزام المدعى عليه بالضمان في حال تعهده بنقل ملكية عقار، ولكن وللتوضيح أشير إلى أن نص المادة (1149) يقتصر على التعهد الغير مسجل رسمياً أو ما أصطلح على تسميته بالتعهد العرفي، أما عقد التأجير التمويلي فيشترط فيه إبتداء التسجيل لذلك فإن نص المادة (106) هو الذي ينطبق في هذه الحالة ويستطيع المستفيد طلب التنفيذ العيني من الشركة المؤجرة وإلزامها بنقل ملكية العقار محل العقد، ويمكن أن يقاس هذا الأمر على نص المادة (20/ أ) من قانون ملكية الشقق والطوابق الذي يلزم المدعى عليه بنقل ملكية العقار في حال نكوله عن ذلك ووفاء الطرف الأخر بجميع إلتزاماته.

وقد نص قانون التأجير التمويلي الأردني في الفقرة (ب) من المادة (3) المعدلة على اعتبار عقد ما، تأجيراً تمويلياً إذا توافر عند إبرامه.

1. إذا تضمن العقد إلتزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء العقد.
2. إذا تضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند إنتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد.

وإن كان نص المادة (1/5) من قانون التأجير التمويلي المصري، يعتبر أوضح وأشمل من نظيره الأردني، حيث نص المشرع المصري على أنه " للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد المحدد والثمن المحدد في العقد ...." [1] إلا أن المهم في نظري من خلال هذه النصوص أنها تقرر إلتزام الشركة المؤجرة ببيع المعقود عليه بشرط أن يبدي المستفيد الرغبة في الشراء وهو

---

(1) نص القانون الفرنسي على هذا الحق في المادة الأولى منه لكنه كنظيره الأردنـي لـم يضع تفصيلاً لكيفية الشراء، وأحال ذلك لما يتفق عليه المتعاقدان فيما بينهما.

ما تمت الإشارة إليه سابقاً بالوعد المنفرد بالبيع، والذي يعرف على أنه " عقد يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع شيء إذا أظهر الموعود له رغبةً في الشراء في مدّة معينة"[1].

وبناء على هذا التعريف يجب على طرفي عقد التأجير التمويلي أن يحددا في العقد المبرم بينهما الميعاد الذي يجب على المستأجر فيه أن يحدد رغبته في الشراء، كأن يكون مثلاً قبل شهرين من نهاية العقد أو سنة أو غير ذلك، وإلا أُعتبر المستفيد متنازلاً عن حقه في الشراء[2]، خاصةً ونحن بصدد الحديث عن نقل ملكية عقار، والذي يحتاج لإجراءات طويلة لنقل ملكيته، لذا يجب أن تخطر الشركة المؤجرة في وقت مناسب لكي تتمكن من ترتيب أوضاعها لنقل ملكية العقار المعقود عليه.

ويحق للشركة المؤجرة أن تتقدم بطلب للمستفيد لكي يحدد موقفه من الشراء، فإما أن يستخدم حقه في الشراء أو يتنازل عنه ويكون هذا الطلب على شكل خطاب مسجل، أو إعلام يوجه له أو حتى إنذار عن طريق كاتب العدل، يرسل عن طريق المحضر إلى المستفيد، ويكون رد المستفيد بنفس الوسائل السابقة فيما إذا قرر الشراء من عدمه[3].

فإذا قرر المستفيد شراء الأموال المؤجرة، فإنه يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه في العقد، أو كما سماها القانون الأردني في الفقرة 2/ب من المادة الثالثة المعدلة بقوله المبالغ المتفق عليها في العقد.

والدارس لهذا الموضوع يلاحظ أن القانون المصري تفوق على نظرائه بالنص على أن يراعي في تحديد الثمن المبالغ التي دفعت كأجره، لكن على الجانب الآخر تفوق القانون الأردني بنصه صراحةً على أن الثمن المتبقي أو المبالغ المتبقية يتفق عليها سلفاً في العقد، منعاً لأي خلاف قد يحصل مستقبلاً عند تحديد الثمن.

وطبقاً للقواعد العامة فإن المستفيد الذي إختار شراء المأجور يجب عليه أن يوفي بالثمن المتفق عليه، والذي يشترط أن يكون نقدياً بإعتبار الثمن سبباً لنقل

---

(1) الدكتور أنور سلطان، العقود المسماه، شرح عقدي البيـع والمقايـضة، دار النهـضة العربية، 1980، ص 67.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 153.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 265- 266.

الملكية، لان عقد البيع هو من عقود المعاوضة فلا بد من وجود ثمن وإلا لما كنا بصدد عقد بيع[1].

وينبغي الأخذ بعين الإعتبار أن عقد التأجير التمويلي له خصوصية عن غيره من العقود، إذ يتم إحتساب ما تم دفعه من أجرة لغايات تحديد الثمن المتبقي، فغالباً ما يتم استهلاك قيمة المأجور من خلال أقساط الأجرة المدفوعة وهذا ما نص عليه القانون الأردني في البند 4/ب من المادة الثالثة المعدلة بقوله " إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن 90% من قيمة المأجور المحددة في العقد".

وتحديد ثمن الشراء في العقد عند إنتهاء عقد التأجير يعتبر ضمانةً للمستفيد وهو الطرف الأضعف في العقد، من حيث أنه لو لم يحدد هذا الثمن في العقد فإن الشركة المؤجرة، قد تفرض إرادتها على المستفيد في تحديد الثمن عند نهاية العقد وقد تطلب ثمناً مرتفعاً مما قد يمنع المستفيد من إعمال حقه بالشراء[2]، من هنا يتبين تميز القانون الأردني عن غيره بالنص على المبالغ المتبقية أو الثمن في العقد والنص كذلك على قيمة المأجور الأصلية في العقد، لكي يسهل فيما بعد إحتساب الثمن، منعاً لأي خلاف قد يحصل حول هذا الموضوع.

إلا أن ما كان يؤمل من القانون الأردني هو النص صراحةً، على أن يراعى عند تحديد ثمن الشراء المبالغ التي تم دفعها خلال مدة الإيجار إذ أن النص على هذا الأمر يبرز الطابع الإئتماني لهذا العقد، كذلك فإنه يبرز خصوصية هذا العقد، حيث أن الأجرة المدفوعة تمثل مقابل إستهلاك الأصل المؤجرة، ولا يبقي للمستفيد إلا أن يدفع ثمن الجزء الذي لم يتم استهلاكه من قيمة المأجور وهو ما يعرف بالقيمة المتبقية[3].

---

(1) د. رمضان أبو السعود، دوروس في العقود المسماه، عقد البيع، الدار الجامعية، بـ دون سنة نشر، ص 18.

(2) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 366.

(3) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 155.

ويكون الشراء في هذه الحالة نظير ثمن منخفض، يسدد كامل قيمة المأجور، وهذا تأكيد على خصوصية هذا العقد لأن مبالغ الأجرة في حال عدم إحتسابها، وإختيار المستفيد شراء المأجور فإنه سيجد نفسه مضطراً لأداء قيمة المأجور كاملة، وقيمة الشيء هي ما يساويه الشيء من عوض في السوق وبذلك يختلف عن الثمن الذي هو ما يتفق عليه الطرفان في العقد[1].

ويدق الموضوع بهذا الخصوص عند الحديث عن العقار الذي قد ترتفع قيمته مع مرور الزمن، فتفوت الغاية بذلك من هذا العقد، لذلك يتم إحتساب أقساط الأجرة، وأضرب لذلك مثلاً مفاده أن مستفيداً قد أستأجر عقار بالتأجير التمويلي وكان هذا العقار مجمعاً تجارياً تبلغ قيمته 200 ألف دينار وكانت مدة الإيجار ثمان سنوات وكان بدل الإيجار في كل سنة 20 ألف دينار، بحساب تلك المبالغ فإن مجموع الأجرة المدفوعة هي 160 ألف دينار، ولا يبقى من قيمة المأجور إلا مبلغ 40 ألف دينار هي التي يدفعها المستفيد في نهاية مدة العقد، والسؤال يثور هنا ماذا لو كانت مدة الإيجار عشر سنوات وكانت قيمة الإيجار 20 ألف دينار سنوياً فإن قيمة العقار سوف تستهلك أثناء الإيجار، فماذا سيدفع المستفيد عند انتهاء مدة العقد وشراء المأجور.

لأنه لو لم يدفع ثمناً عند إبرام العقد فلا نكون بصدد عقد بيع كما تقضي بذلك القواعد العامة[2]، ويشترط كذلك في الثمن المدفوع أن يكون نقدياً وأن يكون جدياً وان يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير[3]، ولا اعتقد أن دفع مبلغ زهيد في نهاية مدة العقد يخل بشرط الثمن الجدي نظراً لخصوصية عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود وأن الثمن في المحصلة النهائية هو مجموع أقساط الأجرة زائداً ما يدفعه المستفيد في نهاية العقد.

---

(1) د. علي مصبح إبراهيم، العقود المسماه، البيـع الإيجـار الوكالـة، دار الفكرالعربـي، بيروت، ط1، 2002، ص71.

(2) د. رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص18.

(3) د. أنور سلطان، المرجع السابق، ص113.

من هنا يأتي الإنتقاد لنص القانون الأردني في الفقرة 1/ب من المادة 3 المعدلة التي نصت " إذا تضمن العقد التزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر للمستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد".

ولعل المشرع الأردني قد قصد من خلال هذا النص تنظيم حالة ما إذا تم استهلاك قيمة المأجور من خلال الأقساط المدفوعة لكن عند إبرام عقد البيع لا بد من دفع ثمن ولو رمزي. وقد جرى العمل في فرنسا في هذه الحالة على تقرير مبلغ (فرنك واحد سابقاً، يورو حالياً) ثمناً للعقار أياً كان نوعه في حالة اختيار المستفيد شراء العقار بعد تسديد كامل ثمنه من خلال الأجرة[1].

وقد يلاحظ القارئ أن إقرار مثل هذا النص قد يقرب عقد التأجير التمويلي إلى حد كبير من عقد البيع الإيجاري، لكنني أجد أن العقدين مختلفين تماماً عن بعضهما لأن عقد التأجير التمويلي يتضمن وعداً بالبيع في حين تنتقل ملكية المعقود عليه في البيع الإيجاري بقوة القانون عند سداد الأقساط وبأثر رجعي منذ إبرام العقد وهذا لا ينطبق على التأجير التمويلي لأن الملكية في حال إنتقالها وليس شرطاً أن تنتقل دائماً تكون من تاريخ إبرام عقد البيع ولا تمتد لأثر رجعي، فخصوصية عقد التأجير التمويلي ساهمت في إقرار مثل هذا النص.

وتجدر الإشارة إلى أن المستفيد إذا أراد الشراء، فإن أحكام القواعد العامة في القانون المدني هي التي تطبق على عقد البيع، من حيث البحث في توافر الشروط اللازمة لإبرام العقد وهي الرضا والمحل والسبب[2].

وعند إنتقال ملكية العقار يجب مراعاة الإجراءات التي نصت عليها القواعد العامة من حيث أنها أوجبت تسجيل العقار في السجل العقاري ولا يسري مفعول هذا العقد الا من تاريخ تسجيله في السجل المختص[3].

ولعقد التأجير التمويلي خصوصية من حيث أن الوعد بالبيع يرد على العقار المؤجر تأجيراً تمويلياً مباشراً، وكذلك يرد على التأجير التمويلي الوسيط الذي تكون

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص70- 71.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 156.

(3) د. علي مصبح إبراهيم، المرجع السابق، ص85.

الشركة فيه هي المالكة للعقار المبني والأرض، هذا في حالة العقار الذي سيتم بناؤه، أما في حالة كون الأرض ملكاً للمستفيد والعقار الذي بني عليها هو ملك للشركة فإن قواعد إنتقاله تختلف وهو ما سيبحث لاحقاً.

أخيراً أشير إلى أن القانون المصري نص على أن إنتقال ملكية العقار يجب أن لا يتعارض مع قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية وأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية، وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة من القانون المصري، في حين أقر القانون الأردني مثل هذا النص في المادة الثامنة بأن أوجب مراعاة قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين[1].

فهذا القانون ينظم بيع العقارات لغير الأردنيين وينظم شروطها، لذلك يجب مراعاتها وأضافت هذه المادة أن العقار محل العقد لا تسري عليه أحكام الشفعةٍ ولا الأولوية عند إنتقال ملكيته من المؤجر إلى المستأجر وهذا يوفر ضمانةً للمستفيد من التعرض القانوني الذي قد يحصل له في حال إنتقال الملكية إليه.

ويرى الباحث أن المشرع الأردني أجاد بإقرار نص المادة الثامنة وإن كان ينقصه أن ينص صراحةً على أحقية المستفيد بشراء المال المؤجر كله أو بعضه عند إنتهاء العقد أسوةً بالقانون المصري الذي نص صراحةً على أحقية المستفيد في شراء المال المؤجر كله أو بعضه، ويشترط في حالة شراء بعض المال المؤجر أن يكون قابلاً للتجزئة[2]، وجاء ذلك في المادة الخامسة في حين لم ينص القانون الأردني على هذه الحالة، وأحال هذا الأمر لاتفاق المتعاقدين فيما بينهما.

---

(1) سمي هذا القانون بقانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين، قانون مؤقت رقم (24) لسنة 2002، نشر في عدد الجريدة الرسـمية رقـم 4547، ص 205، بتاريخ 2005/5/16، وبدأ العمل به بتاريخ 2002/6/16.

(2) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 153.

2. 4. 2 إنتقال ملكية العقار المؤجر بقوة القانون.

يتميز التأجير التمويلي العقاري بأن طرق إنتقال الملكية فيه لا تقتصر على عقد البيع المبرم بين الطرفين والذي يتبع الوعد المنفرد بالبيع الذي تطلقه شركة التأجير التمويلي عند إبرام عقد التأجير.

فعقد التأجير التمويلي يشمل طرقاً أخرى لإنتقال الملكية يكون فيها انتقال الملكية بقوة القانون وهذا ما يميز التأجير التمويلي العقاري عن تأجير المنقول، الذي لا توجد به مثل هذه الإحتمالات، وتنتقل ملكية العقار المؤجر للمستفيد بقوة القانون إعمالاً لقواعد الإتصال أو الإلتصاق المنصوص عليها في القانون المدني، أو وفقاً للشركة المدنية العقارية وهذا الفرض لا يطبق إلا في فرنسا وسيبحث هذا الموضوع على النحو الآتي:

أولاً: إنتقال ملكية العقار المأجور وفقاً لقواعد الإتصال.

تطرقنا سابقاً للفروض التي تواجه الشركة المؤجرة عند بناء العقار، وكان أحد هذه الفروض أن يتم بناء العقار المأجور على أرض مملوكة للمستفيد، بحيث تبقى الشركة مالكةً للعقار المؤجر وتبقى ملكية الأرض للمستفيد طيلة فترة العقد وفي حال إنتهاء العقد لا حاجة لإبرام عقد بيع بين طرفي العقد بل أن ملكية العقار المؤجر تنتقل للمستفيد وفقاً لقواعد الإتصال[1].

وما يميز هذا الفرض عن غيره، أنه يلغي خيار المستفيد بالتملك وكذلك يلغي إحتمالات العقد الأخرى من تجديد للعقد ورد العقار المأجور لأن الملكية تنتقل للمستفيد بقوة القانون[2].

وتعرف قواعد الإتصال أو (الإلتصاق) على أنها " واقعة مادية تتضمن إندماج شيء تابع بشيء أصلي، وتكون ملكية الشيء التابع لمالك الشيء الأصلي

---

(1) أسماها القانون المصري قواعد الإلتصاق.

(2) د. هاني دويدار، الارض كموضوع للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 139.

سواء كان مالك الشيء الأصلي هو مالك الشيء التابع أو كان الشيء التابع مملوكاً لشخص آخر"[1].

وللإتصال أحوال وفروض عدة أيضاً هي حالة الإتصال الطبيعي بالعقار وحالة إتصال المنقول بالمنقول والحالة الثالثة هي حالة الإتصال الصناعي بالعقار وهي حالة إتصال أو إلتصاق المنشآت بالأرض بفعل الإنسان[2]، وهذه الحالة هي التي تنطبق على التأجير التمويلي العقاري.

وهذه الحالة تشتمل أيضاً على إحتمالين، فإما أن يكون الباني سيئ النية ولا مجال لبحث هذا الإحتمال لعدم تعلقه بموضوع البحث الرئيسي، أو يكون الشخص الذي بنى العقار حسن النية وهو الذي يستند لسبب شرعي عند القيام بالبناء[3].

وقد نص القانون المدني الأردني على هذه الحالة في المادة (1141) بقوله " إذا أحدث شخص بناء أو غراس أو منشآت أخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي....".

كذلك نصت المادة (1142) على أنه " إذا أحدث شخص منشآت بمواد من عنده على أرض غيره بإذنه ..." [4].

ونص هذه المادة هو الذي ينطبق على حالة التأجير التمويلي فالشركة المؤجرة تقوم بالبناء وفقاً للإتفاق المبرم مع المستفيد بالبناء على أرضه، فإذا لم يوجد اتفاق بين الطرفين على مصير العقار المبني حال انتهاء العقد، فإن قواعد الإتصال الخاصة بالشخص حسن النية هي التي تطبق في هذا المجال[5].

---

(1) الدكتور حسام الدين الأهواني، الحقوق العينية الاصلية، اسباب كسب الملكية، بدون دار نشر، 1993، ص11.

(2) الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ 9، أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، 1968، ص 248.

(3) د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، جـ2، أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، الإصدار الثالث، 1999، ص101.

(4) يقابل نص هاتين المادتين في القانون المصري المواد 925/ 626 من التقنيين المـدني المصري.

(5) د. عبدالرزاق السنهوري، جـ9، المرجع السابق، ص 293.

وتقضي القواعد العامة في هذا الشأن بأنه إذا كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض فإن للمحدث أن يتملك الأرض بثمن مثلها وإذا كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات كان لصاحب الأرض أن يمتلكها كاملة، وهذا جوهر ما نصت عليه المادة (1141) من القانون المدني الأردني.

وإن طبقنا هذا الإحتمال على عقد التأجير التمويلي، ففي تصوري الشخصي أن شركة التأجير التمويلي لن تسعى لتملك الأرض حتى ولو كانت قيمة العقارات المحدثة أعلى من قيمتها، لأن من مصلحة الشركة المؤجرة أن تنتقل الملكية للمستفيد بعد انتهاء العقد، فما مصلحة الشركة المؤجرة بعقار مر على الأقل (75%) من عمره الإفتراضي؟؟

وبالتالي لا يكون أمام المستفيد إلا تملك هذا العقار بعد أن يكون قد سدد قيمته من خلال أقساط الأجرة التي تم دفعها وقد تنتقل الملكية بالإتصال بدون مقابل بعدئذٍ وهذا يفسر نص الفقرة (1/ب) من المادة الثالثة المعدلة من قانون التأجير التمويلي الأردني التي قررت إمكانية إنتقال ملكية محل العقد بدون مقابل.

هذا في حالة عدم وجود إتفاق على مصير العقار في نهاية العقد، أما إذا وجد اتفاق، فإن الإتفاق هو الذي يطبق ويجوز الخروج على قواعد الاتصال في هذه الحالة لعدم تعلقها بالنظام العام، ويطبق بذلك الإتفاق المبرم بين الطرفين[1].

والغالب في عقود التأجير التمويلي أن يتم الإتفاق على أن ملكية العقار ستؤول للمستفيد بعد إنتهاء العقد وفقاً لقواعد الإتصال وإعتبار أقساط الأجرة المدفوعة بمثابة الثمن المدفوع لقيمة هذا العقار[2]، لأن الإتصال الصناعي بالعقار لا يخول مالك الأرض أن يمتلك المحدثات التي أحدثتها الشخص حسن النية دون عوض، وإلا أثرى على حسابه دون سبب[3].

وتشير المادة (1142) من القانون المدني على أنه في حالة عدم وجود اتفاق فلا يحق لمالك الأرض أن يطالب قلع أو هدم هذه المحدثات، ولا يمكن تصور تحقق

---

(1) د. حسام الدين الأهواني، المرجع السابق، ص 33.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص70.

(3) د. محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص90.

هذا الفرض في التأجير التمويلي، لأن كافة إحتمالات العقد تكون مدروسة عند إبرامه، وقد عرفنا سابقاً أن الشركات التي تأخذ وصف المؤجر تكون في العادة بنوك تجارية فمن غير المتصور أن تغفل عن هذه النقطة عند إبرام العقد، كما أن المستفيد يكون من مصلحته تملك هذه المحدثات، ولا أبالغ بالقول أن تملك هذه العقارات المحدثة هي الغاية الرئيسية من تعاقد المستفيد مع الشركة المؤجرة.

ثانياً: إنتقال ملكية العقار المأجور وفقاً لقواعد الشركة المدنية العقارية.

تنتقل ملكية العقار المؤجر تمويلياً مرتين، الأولى عند شراء الشركة المؤجرة لهذا العقار سواء من مالكه الأصلي، إذا كانت الأرض مملوكة للغير، أو إذا إشترت الأرض من المستفيد وبنت عليها العقار ومن ثم أجرته له، والإنتقال الثاني للملكية يكون بنقل ملكية العقار للمستفيد عند انتهاء العقد إذا أعمل خياره بالشراء.

وقد جرى العمل في فرنسا على أخذ ضرائب ورسوم باهضة على إنتقال ملكية العقار وبالتالي تصبح تكلفة التمويل باهظة جداً مما يؤدي إلى عدم اللجوء إليه[1].

وقد إستطاع المتعاملون بالتأجير التمويلي في فرنسا التغلب على هذه المعضلة عن طريق تأسيس شركة مدنية عقارية، يكون طرفاها الشركة المؤجرة والمستفيد بحيث يملك المستفيد الحصص الأكبر في هذه الشركة أو ما مجموعه 90% من حصص الشركة وتملك الشركة المؤجرة باقي الحصص[2].

وتتولى الشركة المؤجرة مسؤولية الإدارة في هذه الشركة، وبعد تأسيس الشركة يتحول محور الإدارة إليها، بحيث تقوم بشراء العقار إذا كان مملوكاً للغير وإذا كانت الأرض ملكاً للمستفيد فإنها تقوم باستئجارها بموجب عقد إيجار بنائي أو حكري[3].

---

(1) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 207.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 287- 288.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 208.

بعد ذلك يتم إبرام عقد التأجير التمويلي بين الشخصي المعنوي الجديد المستفيد[(1)]، بحيث ترتبط الشركة المدنية العقارية بأطراف العقد بعلاقات مختلفة، فهي ترتبط بالشركة المؤجرة بموجب عقد قرض بحيث أنها عندما تقبض الأجرة من المستفيد تؤديها للشركة المؤجرة وعلى الجانب الآخر ترتبط مع المستفيد بعقد التأجير التمويلي[(2)].

وبعد انتهاء مدة العقد، يقوم المستفيد بتملك حصص الشركة المؤجرة ولا يؤدي ذلك إلى إثقال كاهل المستفيد لأن حصص الشركة قليلة وبالتالي يستطيع تملكها بسهولة أو أن الشركة المؤجرة تقوم بالتنازل عن حصصها لصالح المستفيد، بحيث يصبح المستفيد هو الشريك الأوحد في هذه الشركة مما يؤدي لإنقضائها وأيلولة أصولها للمستفيد[(3)].

بهذه الطريقة يتم التغلب على الرسوم والضرائب الباهضة التي تستتبع تأجير العقار ونقل ملكيته، وتحقق بذلك الشركة المؤجرة إلتزامها بنقل ملكية العقار بأقل تكاليف ممكنة.

هذا ما استقر العمل عليه في فرنسا، أما القانون الأردني، ففي إعتقادي الشخصي أن نظرته تجاه هذا الموضوع كانت أعمق من غيره إذ قرر إعفاء للمستفيد من الرسوم الجمركية والضرائب العامة على المبيعات أو الضرائب والرسوم الأخرى، بإستثناء الإعفاء من ضريبة الدخل فيما يتعلق بالأموال المؤجرة التي يتم إستيرادها أو شراؤها لتأجيرها إلى المستأجر وفقاً للعقد وهذا ما جاء في نص المادة (21) المعدلة من القانون الأردني وكأن المشرع بإقراره هذا النص ينظر للاستفادة المرجوة من المشروع على المدى البعيد وإنعكاس وجوده إيجاباً على الإقتصاد الوطني.

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 286.

(2) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 208.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 288.

الفصل الثالث

إلتزامات المستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري

3. 1 تمهيد:

إن الباحث في مجال عقد التأجير التمويلي يلاحـظ أن معظـم الإلتزامـات الناشئة عن العقد يتحملها المستفيد أو (المستأجر)، وهذا دليل آخر يثبت خـصوصية هذا العقد وتفرده عن باقي العقود الأخرى المشابهة له، وقد تكون هذه الإلتزامـات موافقة لما قررته القواعد العامة، وقد تكون على النقيض من ذلك مخالفـة للقواعـد العامة وذلك حسب ما يقرره هذا العقد من إلتزامات تقع على عاتق المستفيد، وتشمل إلتزمات المستفيد في هذا العقد إلتزامه بالوفاء بالأجرة وإلتزامه بالمحافظـة علـى الأصل المؤجرة، ومثل هذه الإلتزامات قد يترتب على المستفيد مـسؤوليات أثنـاء إستخدامه الأصل المؤجرة هذا ما سنناقشه في ثلاثة مباحث على النحو الآتي:

3. 2 إلتزام المستفيد بالوفاء بالأجرة.

يعتبر هذا الإلتزام، إلتزاماً واجباً وأصلياً لا يمكن للعقد أن يـستمر بدونـه، ولعل هذا الفرض أو الإلتزام من أهم ما يلقى على عاتق المستفيد، فهو أولاً وأخيراً غاية الشركة المؤجرة لإسترداد ما دفعته من مبالغ في هذا العقد، ولا يمكن ضـبط مفهوم الأجرة في عقد التأجير التمويلي دون توضيح مفهومها في القانون المدني وفقاً لما يلي:

3. 2. 1 تحديد مفهوم الأجرة في القانون المدني.

يوجب القانون على المستأجر بوصفه حائزاً شرعياً للمأجور وبوصفه كـذلك منتفعاً بهذا المأجور، أن يؤدي بدل الإيجار الذي تم الاتفاق عليه في العقد[1]، كمقابل لانتفاعه بالمأجور.

---

(1) جيروم هوييه، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمـة منـصور القاضي، الجزء الأول، المؤسسة الجامعية للدراسات والنـشر والتوزيـع، ط1، 2003، ص740.

بحيث يعتبر المستأجر مديناً بدفع الأجرة للمؤجر، ويلتزم هو بدفعها حتى في حالة تعدد المستأجرين لنفس العين، فإن الإلتزام بدفع الأجرة يقع في ذمة كل واحـد منهم، ولا يكون بطريق التضامن إلا إذا نص العقد المبرم على ذلك بحيـث يعتبـر سداد أحدهم إبراء لذمة الآخرين[1].

وقد نظم المشرع في الدول المختلفة إلتزام المستأجر بدفع الأجرة، عند بحثه لعقد الإيجار، وكذلك نظم شروط دفع هذه الأجرة، فعلى سبيل المثال نص القـانون المدني الأردني في المادة (663) على أنه: "يشترط أن يكون بدل الإيجـار معلومـاً وذلك بتعيين نوعه ومقداره إن كان من النقود وبيان نوعه ووصفه وتحديد مقداره إن كان من غير النقود"[2] يلاحظ من خلال هذا النص إن بدل الإيجار قد يكون نقداً وقد يكون غير ذلك، كتأجير عقار مقابل منفعة، ومثالها إن يلتـزم المـستأجر بـصيانة الأجهزة الموجودة في بيت المؤجر طوال مدة الإيجار، أو أن ينتفع كل من المستأجر والمؤجر بعقار يعود للآخر فتكون الأجرة هي بدل المنفعة[3].

وتأكيداً لذلك نصت المادة (1/664) من القانون المدني على أنه " يجـوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل من صلح ثمناً في البيع".

وقضت الفقرة الثانية من هذه المادة بأنه لا يجوز أن يكـون بـدل الإيجـار مجهولاً وإلا فسخ العقد ولزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ.

أما عن ميعاد دفع الأجرة فقد حسم النص أيضاً هذه المسألة، وجاء ذلك فـي المادة (667) بفقرتيها، بالقول إذا لم يحدد ميعاد دفع الأجرة فإنها تستحق بعد إستيفاء المنفعة المقصودة، أو بعد تحقيق القدرة على إستيفائها، أما الأجرة المـستحقة عـن وحدة زمنية فإذا لم يتم الاتفاق على ميعادها فيتبع العرف بشأن مواعيدها أو تحددها المحكمة إذا تم الطلب منها للتدخل[4].

---

(1) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص 464.

(2) في نفس الإتجاه قضت المادة (561) من التقنين المدني المصري.

(3) المستشار أنور طلبه، المرجع السابق، ص229.

(4) في نفس الاتجاه قضت المادة (586) من التقنين المدني المصري.

ومؤدي النصوص المنظمة لهذه المسألة أن المستأجر يلتزم بالوفاء بـ الأجرة في المواعيد المتفق عليها، في العقد، وغالباً ما يتم الإتفاق على هذه المسألة نظـ راً لأهميتها البالغة ولا سيما للمؤجر[1]، أما إذا لم يتم الإتفاق، فإنها تستحق بعد إستيفاء المنفعة أو القدرة على استيفائها، وفي الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فإن العرف هو الذي يحكم هذه المسألة في حالة عدم الإتفاق، فإذا كان العرف يقضي مثلاً بـ أن تدفع الأجرة كل شهر، فإن العرف في هذه الحالة يعد ملزماً للطرفين[2].

هذا في حالة عدم الإتفاق على وقت الوفاء بالأجرة، أما في حالة الإتفاق وهي الصورة الغالبة، فإن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين هي التي تحكم هذه المسألة، فقـ د يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة مقدمة أو مقسطة، أو يوجد هناك فترة سماح، وغير ذلك مما قد يتم الإتفاق عليه[3]، ولا يجوز للمؤجر أن يطالب بالأجرة إلا بعـ د دخول وقت إستحقاقها[4]، سواء حدد هذا الوقت بالإتفاق أو بالطرق الأخـ رى التـ ي نص عليها القانون.

أما مكان دفع هذه الأجرة، فإن القواعد العامة في القانون المـ دني تقـ رر أن يكون الدفع في موطن المستأجر، على اعتبار أنه المدين بها[5] وإن كـ ان القـ انون المصري قد نص على دفع الأجرة في موطن المستأجر صراحةً ما لم يكـ ن هنـ اك إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، حسب نص المادة (586/ 2) من التقنين المدني.

فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يتم دفع الأجرة في موطن المؤجر، وحتى إن غير المؤجر موطنه فإن الأجرة تصبح مستحقة في الموطن الجديد للمؤجر[6].

---

(1) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص 469.

(2) د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني- العقود المسماه- عقد الإيجار- المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، بدون دار نشر، 1985، ص444.

(3) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص725.

(4) د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص445.

(5) د. عصام سليم، المرجع السابق، ص333.

(6) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص 475.

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة، بعد تسلمه للمأجور، ولا يلزم بدفع أية أجـره عن مدة انقضت قبل تسليم المأجور، ما لم يكن المستأجر هو الـسبب، حـسب مـا نصت عليه المادة (668) من القانون المدني الأردني.

بقي أن نشير في هذا الصدد لمسألتين الأولى تتعلق بإثبـات دفـع الأجـرة والثانية تتعلق بإخلال المستأجر بدفع الأجرة.

فعن المسألة الأولى المتعلقة بإثبات دفع الأجرة، فإن إثبات هذا الإلتزام يقـع على عاتق المستأجر بصفته هو المدين في هذا الإلتزام[1] فإذا حصل نزاع في هـذا المجال، وجب على المستأجر أن يقيم الدليل على وفائه بالأجرة، ويعد الوفاء بالأجرة في هذا المجال تصرفاً قانونياً مستقلاً عن عقد الإيجار[2] وتكـون طريقـة الإثبـات خاضعة لقيمة القسط ونوعه، مع مراعاة ما نص عليه قانون البينات في هذا الصدد، عن طرق الإثبات وكيفيتها.

أما المسألة الثانية المتعلقة بإخلال المستأجر بدفع الأجرة، فإن المـؤجر فـي هذه الحالة له الحق في المطالبة بالحكم له بالأجرة المستحقة وهو بمثابـة (التنفيـذ العيني)[3]، فيحق له بعد إستصدار الحكم بدفع الأجرة أن ينفذ على أمـوال المـدين سواء ما وجد منها بالمأجور أو أمواله الأخرى[4]، ويحق للمؤجر أيـضاً أن يطالـب فسخ العقد إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة، وقد يتفق الطرفان في العقد أن الإيجـار يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه عند الإخلال بدفع الأجرة ولا حاجة في هـذه الحالـة لإنذار أو حكم قضائي[5] وأخيراً يجوز للمؤجر أن يطالب التعويض من المـستأجر، جراء إخلاله بدفع الأجرة.

---

(1) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص478.

(2) د. عصام سليم، المرجع السابق، ص 335.

(3) د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 449.

(4) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 750.

(5) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 752.

3. 2. 2 شروط الوفاء بالأجرة في عقد التأجير التمويلي العقاري.

بعد الإيجاز السريع حول ما قررته القواعد العامة بشأن الوفاء بالأجرة سيتم التطرق الآن لقواعد دفع الأجرة في عقد التأجير التمويلي، ومقارنة الأحكـام التـي يقتضيها هذا العقد مع القواعد العامة وفيما إذا كان هناك توافق بينهما أو تعـارض، فعن إلتزام المستفيد بدفع الأجرة فقد نظم قانون التأجير التمويلي الأردني في المـادة (12/أ) المعدلة هذا الإلتزام بقوله " يلتزم المستأجر بأن يؤدي بدل الإيجـار المتفـق عليه في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع المستأجر بالمأجور إلا إذا كان سبب عدم الإنتفاع يعود للمؤجر"[1].

ولعل هذا النص مستوحى في الأصل من القواعد العامة، يضاف إلى ذلك أن أطراف هذا العقد هم الذين يحددون بدل الإيجـار، وقيمتـه وكـذلك كيفيـة دفعـه ومواعيده[2].

كما أن نص القانون على إستحقاق الأجرة ولو لم ينتفع المستأجر أو المستفيد بالمأجور إذا كان السبب لا يعود للمؤجر، فإن إقرار مثل هذا النص لا يخرج عـن المنطق، فالمشرع إفترض أن المؤجر قد أوفى بإلتزاماته العقديـة، وبالتـالي فهـو يستحق الأجرة حتى ولو لم ينتفع المستفيد بالمأجور طالما أن المؤجر لا يوجد له يد في هذا التعطيل، فقد يكون السبب راجعاً لذات المستفيد أو تابعيه أو لشخص ثالث[3].

أما إذا كان السبب عائداً للمؤجر، فإن المستفيد يعفى من الأجرة عـن المـدة التي حصل التعطيل بها.

ولأن محور هذه الدراسة هو عقد التأجير التمويلي، فمن الضروري أن يكون لهذا العقد ما يميزه في هذا المجال، أولاً من حيث أن أقساط الأجرة المدفوعة تكون مرتفعة بالمقارنة بعقد الإيجار العادي[4]. نظراً لدخول عوامل كثيرة تدخل في تحديد مقدار الأجرة، بحيث تكون هذه العوامل مرتبطةً بفكرة التأجير التمويلي، الذي هـو

---

(1) في نفس الاتجاه قضت المادة (11) من القانون المصري.

(2) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص41.

(3) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص121.

(4) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص303.

في الأساس إئتمان شامل لتغطية قيمة البرنامج الاستثماري[1]، فشركة التأجير التمويلي تهدف من وراء تحصيل الأجرة أثناء فترة العقد غير القابلة للإلغاء إلى إستعادة ما دفعته من ثمن للأصل المؤجرة، كذلك فإنها ترمي لتغطية نفقاتها العامة والمالية، دون أن تغفل هامش الربح الذي تبتغيه والفائدة القانونية[2].

خاصة ونحن بصدد الحديث عن تأجير عقار، فالعقارات أياً كان نوعها مشهورةٌ بقيمتها العالية، وكون العقار محلاً لعقد التأجير التمويلي يستتبع إحتمالات كثيرة مرت معنا سابقاً فقد يكون العقار مبنياً في الأصل، وقد يكون غير مبنياً ولهذا الفرض أكثر من إحتمال أيضاً فقد تكون الأرض ملكاً للمستفيد وقد تكون ملكاً للغير، مما يزيد في تكاليف هذا العقد، وكلما زادت التكاليف رمت بظلالها على قسط الأجرة وأثرت في قيمته.

يضاف إلى هذا الأمر أن الأموال التي تستخدمها الشركة المؤجرة لتمويل العقار محل العقد قد تكون من أموالها الذاتية، وقد تلجأ للإقتراض من مؤسسات أخرى، وهذا الأمر يؤثر في قسط الأجرة، لذا يلجأ في بعض العقود إلى عدم تحديد الأجرة تحديداً نهائياً، لأن الشركة المؤجرة تضع بعين الإعتبار إلتزاماتها إزاء المؤسسة المقرضة لها[3].

ومن الأسباب الأخرى التي تدفع المتعاقدين إلى عدم تحديد مقدار الأجرة بشكل نهائي، هو معدل الإنتاج الذي يدره العقار المؤجر فقد يتم الإتفاق على أن تكون الأجرة بشكل تدريجي، بحيث تزداد كلما مرت مدة العقد[4]، ومثال ذلك لو أن محل العقد هو مصنع لإنتاج الأدوات البلاستيكية قامت شركة التأجير التمويلي، ببنائه، وتم الإتفاق بين الطرفين على أن أقساط الأجرة تتغير، فتبدأ بمعدل معين ثم تزداد بعد طرح المستفيد لمنتجاته في الأسواق وتأكيد وجوده فيه، أو أن الأجرة تزداد كلما زادت الطاقة التشغيلية للمصنع المذكور، حتى نصل إلى سداد الأجرة

---

(1) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص199.

(2) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 379.

(3) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 81.

(4) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص200.

كاملةً، وقد تزداد الأجرة التي تطلبها الشركة المؤجرة عما تم الإتفاق عليه في العقد، وقد يكون سبب ذلك دخول مصاريف جديدة على العقد، وقد أقر القضاء الفرنسي في هذه الحالة بأن " تجاوز قدر الأجرة النهائية لما تم تحديده في العقد لا يبـرر طلـب المستفيد بفسخ عقد التأجير التمويلي، حيث أن الفرق نتج عن تنفيذ أحكامه ولا يمثل تعديلاً جوهرياً له"(1).

وتأكيداً لهذا الحكم، تنص كثيراً من عقود التأجير التمويلي علـى أن تحديـد الأجرة لا يعتبر نهائياً بحيث، يؤخذ في عين الإعتبار التدفق النقـدي النـاتج مـن إستخدام الأصل، بحيث يؤثر هذا التدفق في مقدار الأجرة زيادةً أو نقصاناً، كمـا أن هذه العقود تلزم المستفيد بدفع أية مصاريف تصبح مستحقة بموجب عقـد التـأجير التمويلي، ولو جاوز ذلك ما أتفق عليه مبدئياً من مقدار للأجرة(2).

كما أن القيمة الإيجارية قد يطالها التغيير، نتيجة تخفيض ثمن المال المـؤجر لأي سبب كان، وقد عالج القانون المصري هذه المسألة بنصه في المادة (22) الفقرة الثانية على أنه " إذا أقتصر الحكم على إنقاص ثمن البيع لعيوب في صناعة المال أو لنقص فيه، تعين تخفيض أقساط الأجرة وثمن البيع المتفق عليه في عقـد التـأجير بذات النسبة التي خفض بها الثمن، ما لم يتفق على غير ذلك".

وأرى بهذا الخصوص أن المشرع المصري أصاب إلى حد كبير بإقرار مثل هذا النص، بحيث أن فيه منفعة كبيرة للمستفيد ويمكن أن يوفر عليه مبـالغ طائلـة خاصةً في إيجار العقارات، فقد يتم إنقاص الثمن بنسبة كبيرة، فخصم ما تم إنقاصة من معدلات الأجرة فيه فائدة ومصلحة للمستفيد، هذا بالطبع ما لم يتم الإتفاق علـى خلاف ذلك، لأن هذا النص وكما هو واضح لا يتعلق بالنظام العام فقد يكون الإتفاق على أن أي إنقاص في ثمن المبيع لا ينعكس على أقساط الأجرة.

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع الـسابق، ص 380- 381، وكذلك هامش رقم (1)، ص381.

(2) لتفصيل ذلك راجع نشرة توضيحية صادرة عن بنك الإنماء الصناعي الأردني بعنوان التأجير التمويلي، وكذلك الشروط العامة لعقد التأجير التمويلي الصادره عن نفس البنك.

وهذا الشرط جائز من الناحية القانونية، كون نص هذه المادة من القواعد المكملة، وقد يكون السبب في إقرار هذه المادة على شكل قاعدة مكملة أن المشرع المصري قد أخذ بعين الإعتبار، عقد التأجير التمويلي اللاحق، الذي نص عليه صراحةً في صدر قانون التأجير التمويلي.

فمحل العقد، في عقد التأجير التمويلي اللاحق كان في السابق ملكاً للمستفيد، وبالتالي فإن أي إنقاص في ثمن هذا العقار لوجود عيب فيه قد لا ينعكس على تخفيض أقساط الأجرة، لذلك فإن المستفيد هو الذي يتحمل في هذه الحالة النتائج عن بيع عقار فيه عيوب لذلك قد يتم النص في العقد المبرم بين الطرفين على أن أي تخفيض في سعر العقار المبيع لا يؤثر في تغيير أقساط الأجرة وتخفيضها.

أما بخصوص مكان الوفاء بالأجرة في عقد التأجير التمويلي، فخلافاً للقواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة تكون في موطن المدين بها وهو المستأجر، هذا ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك، فالغالب في عقود التأجير التمويلي أن المستفيد يوفي بالأجرة في موطن الشركة المؤجرة، وبذا تكون الأجرة في هذا العقد مجلوبةً وليست مطلوبة أو محمولةً وليست منقولة، فالمستفيد هو الذي يتوجه لشركة التأجير التمويلي للوفاء بالأجرة[1].

والحديث عن شروط دفع الأجرة في عقد التأجير التمويلي، يقودنا لموضوع زمان أو وقت إستحقاق هذه الأجرة، فالثابت حسب نص المادة (12/أ) المعدلة من قانون التأجير التمويلي الأردني أن يتم الوفاء بالأجرة في المواعيد المحددة في العقد، فإذا لم يحدد هذا الموعد فيتم اللجوء للقواعد العامة لتحديده، مع أنه من غير المتصور عملياً أن لا يتم الإتفاق على موعد لدفع الأجرة، فطبيعة هذا العقد وضخامة تكاليفه تحتم على المتعاقدين تحديد موعد لدفع الأجرة فالقاعدة العامة تقضي بأن المستفيد يبدأ بتسديد أقساط الأجرة بعد إنتفاعه بالمأجور أو على الأقل تمكنه من الإنتفاع به، وهذا ما نص عليه القانون المدني، لكن عقد التأجير التمويلي

(1) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص81.

قد يشذ عن هذه القاعدة بحيث يتضمن العقد شرطاً يرتب على المستفيد الوفاء بقسط من أقساط الأجرة قبل إنتفاعه بالعقار المأجور أو حتى قبل استلامه[1].

وبإقرار مثل هذا الشرط يبرز الدور الحقيقي للمؤجر، بحيث يتجلى دوره كممول وهذا ما يميزه عن المؤجر في عقد الإيجار العادي، وأن إحتفاظ الشركة المؤجرة بملكية محل العقد لا يكون إلا لضمان حقوقها في مواجهة المستفيد، فيما إذا أفلس أو توقف عن دفع الإيجار[2]، وهذا يكرس الطابع الإئتماني لهذا العقد وتفرده عن باقي العقود الأخرى.

ولكن السؤال الذي يثور هنا ما هي ضمانات الوفاء بالأجرة وما هو الجزاء المترتب على تخاف المستفيد عن دفع بدل الإيجار؟؟

أولاً نشير إلى ضمانات الوفاء بالأجرة والتي قد تشترطها الشركة المؤجرة على المستفيد لضمان وفائه الأجرة وهي:

1. التأمينات العينية:

ويكثر استخدام هذا النظام في عقود التأجير العقاري، نظراً لإرتفاع أقساط الأجرة وطول مدة تسديدها، ومثالها أن تشترط الشركة المؤجرة على المستفيد أن يودع مبلغاً نقدياً لدى أحد البنوك على أن يكون هذا المبلغ غير قابل للسحب، يخصص لضمان وفاء المستفيد بالأجرة، ويكون هذا المبلغ مساوياً لعدد من أقساط الأجرة على الأقل[3].

2. الكفالة:

قد تشترط الشركة المؤجرة على المستفيد تقديم كفيل يضمن الوفاء بالمبالغ التي تكون في ذمة المستفيد، فإذا كان المستفيد شخصاً معنوياً فقد يكون الكفيل مدير الشركة إذا كانت من الشركات ذات المسؤولية المحدودة أو عضو مجلس إدارة إذا كانت الشركة من شركات المساهمة العامة، أما إذا كان المستفيد من الأشخاص الطبيعيين فقد تشترط الشركة المؤجرة كفالة أحد البنوك للمستفيد.

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 389.

(2) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 307.

(3) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص83.

وفي سبيل تشجيع المشروعات الصغيرة والمتوسطة، تدخلت الدولة الفرنسية عن طريق أحد أجهزتها المتخصصة لكفالة المستفيد ين من هـذه المـشاريع فـي مواجهة شركات التأجير التمويلي، مما أدى لازدهار هذه الظاهرة في فرنسا[1].

ويبدو أن شركات التأجير التمويلي أكثر ما تلجأ إلى الكفالة لضمان حقها في تحصيل الأجرة[2]، وعدم تهرب المستفيد من دفعها. فإذا حدث وتهرب المستفيد مـن دفع الأجرة ولم يوفِ بإلتزامه إزاء شركة التأجير التمويلي، فإن نص المـادة (17/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني قد قرر الحل في هذه المـسألة بقولـه:" يحـق للمؤجر فسخ العقد دون حاجةٍ إلى إنذار أو إشعار أو أي إجراءات قضائية فـي أي من الحالات التالية:

أ. إذ تخاف المستأجر عن دفع بدل الأجرة في الموعد المحدد له في العقد ووفق شروطه"[3].

وتعتبر هذه الحالة إحدى حالتين نص عليهما القانون بحيث يتم فسخ العقد دون حاجة لإنذار أو إشعار في حال تخلف المستفيد عن دفع الأجرة، والنص في هـذه الحالـة جاء مطلقاً بحيث أنه قرر الفسخ على مجرد تخلف المستفيد عن دفع الأجرة. ويرى الباحث في هذا الصدد أن معنى تخلف المستفيد عن دفع الأجرة يشمل إمتناعه عـن دفع الأجرة وبالتالي يكون جزاءه فسخ العقد، وكذلك فإن هذا المصطلح يشمل تأخر المستفيد عن دفع الأجرة لأي سبب كان وهنا لا أعتقد بأن الشركة المؤجرة سـتلجأ للفسخ مباشرةً والسبب في ذلك يعود في تقديري للضمانات الكثيـرة التـي تأخـذها الشركة لضمان تحصيل الأجرة ومع ذلك فإن إطلاق النص على هذه الصيغة يعتبر

---

(1) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 399.

(2) راجع الشروط العامة لعقد التأجير التمويلي الصادرة عن بنك الإنماء الـصناعي حيـث تشترط لتوقيع العقد وجود كفيل متضامن يضمن للشركة المؤجرة تحصيل حقها في حال قصر المستفيد، كما أن هذا العقد يخول الشركة المؤجرة الرجوع علـى هـذا الكفيـل مباشرةً دون الحاجة للرجوع أولاً على المستفيد.

(3) في نفس الاتجاه قضت المادة (19) من القانون المصري.

مجحفاً بحق المستفيد فالأفضل لو أن النص إقتصر على حالة إمتناعه الصريح عـن دفع الأجرة.

وأخيراً نشير إلى أن الوفاء بالأجرة في عقد التأجير التمـويلي لا يكـون إلا نقداً، بخلاف ما قررته القواعد العامة من أن الوفاء بالأجرة يجوز أن يكون عيناً أو ديناً أو منفعة، فالشركة المؤجرة ترمي من وراء هذا العقد إلى إستعادة ما دفعته من مبالغ في هذا العقد كذلك تحقيق ربح معين وفائدة مستحقة نظير عملها، ولا يتحقـق ذلك إلا بسداد الأجرة نقداً، إضافةً إلى ذلك فإن الشركة المؤجرة قد تكون مقترضـةً للمبالغ التي إستخدمتها لتأمين محل العقد وتعتمد بشكل أساسي على أقساط الأجـرة للوفاء بإلتزاماتها إزاء المؤسسة المقرضة لها، لذا قد تلجأ الشركة المؤجرة لتقريـر شروط جزائية في حال تخلف المستفيد عن تسديد مبالغ الأجرة[1].

3. 3 إلتزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة.

يلتزم المستفيد وفقاً لما تقضي به القواعد العامة، وعقـد التـأجير التمـويلي المبرم مع الشركة المؤجرة بأن يحافظ على الأصل المؤجرة وينقسم إلتزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة إلى عدة إلتزامات هي إلتزامه بالصيانة وإسـتعمال الأصل إستعمالاً عادياً وشخصياً وإلتزامه بالتأمين على الأصل المؤجرة على النحو الآتي:

3. 3. 1 إلتزام المستفيد بالصيانة.

تقضي القواعد العامة في القانون المدني، بأن أعمال صيانة المأجور يتحملها المؤجر وقد جاء هذا الإلتزام صريحاً وجلياً في المادة (1/681) من القانون المـدني الأردني، مع أن نص هذه المادة لم يحدد بشكل دقيق نوع الصيانة التي يلتـزم بهـا المؤجر، وإكتفى بالقول أن المؤجر يلتزم بإصلاح أي خلل في المأجور يـؤثر فـي إستيفاء المنفعة المقصودة، بخلاف القانون المدني المصري الذي ميز بين الـصيانة الضرورية والصيانة التأجيرية[2]، بحيث أتى النص صريحاً لتنظيم هذه الحالة فـي المادة (558) منه.

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 41.

(2) د. عصام سليم، المرجع السابق، ص234.

فالإصلاحات الضرورية تشمل الإصلاحات التي تكون قبل تسليم العين المؤجرة وكذلك الإصلاحات التي ترتبط بالهلاك الجزئي لهذه العين يضاف إليها الإصلاحات التي تمثل تحسيناً للعين المؤجرة[1].

أما الصيانة الإيجارية فقد نصت معظم التشريعات المقارنة على تحمل المستأجر لها، فعلاوةً على نص المشرع المصري عليها صراحةً، فقد نص عليها القانون المدني الفرنسي في المادة (1754)، وبين أن أعمال الصيانة الإيجارية ما هي إلا الصيانة الطفيفة للعين المؤجرة، فهذا النوع من الصيانة يتحمله المستأجر بموجب نص القانون عليه[2].

أما القانون الأردني فقد خالف هذه التشريعات ونص في المادة (2/681) بأن إصلاح الأمور البسيطة يقع أيضاً على عاتق المؤجر، ولو أجراه المستأجر بسبب تلكأ أو تأخير المؤجر عن إجراء مثل هذه الصيانة فإن للمستأجر إجراءها وإقتطاع ما دفعه من أصل أجرة هذه العين، ثم عاد ونص في المادة (1/695) على أن الترميمات التي تم الإتفاق عليها أو جرى العرف على إصلاحها يتحملها المستأجر، وهذا يؤدي لخلط في الموضوع فيصعب تحديد الإصلاحات التي يلتزم بها المستأجر وحقيقة الأمر أنه من الصعوبة بمكان أن يتم تحديد بالضبط ماهية الإصلاحات الضرورية والإصلاحات الإيجارية فما يعتبره فريق إصلاحاً ضرورياً قد يعتبره الآخر من قبيل الإصلاحات الإيجارية، وعليه فإن مرجع تحديد هذه الأنواع بالضبط يعود للقضاء في حال حدوث منازعة حوله[3].

وجيز القول في هذه المسألة أن إلتزام المؤجر بالصيانة يتفرع عن إلتزامه الأساسي القاضي بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها لإستيفاء المنفعة المقصودة منها، وأن يلتزم المؤجر بأعمال الصيانة الضرورية طوال فترة الإيجار،

---

(1) الدكتور جمال فاخر النكاس، الصيانة والإصلاحات في العين المؤجرة " دراسة في القانون الكويتي وبعض القوانين المقار نة"، بحث منشور في مجلة الحقوق- جامعة الكويت- العدد الثاني، يونيو 1998، ص 240.

(2) جيروم هوييه، المرجع السابق، ص 753.

(3) د. جمال فاخر النكاس، المرجع السابق، ص 241.

ويعفى في المقابل من أعمال الصيانة البسيطة أو الإيجارية التي يتحملها المـستأجر في هذه الحالة[1].

هذا ما نصت عليه القواعد العامة بشأن أعمال الصيانة، وبالإنتقال إلى أحكام عقد التأجير التمويلي بهذا الصدد، فإن الإلتزام بالصيانة ينقلب رأساً علـى عقـب، ليترتب في ذمة المستفيد فيلتزم المستفيد بكلا النوعين من الـصيانة سـواء أكانـت الضرورية أو الإيجارية، بحيث يلتزم المستفيد وعلى نفقته الخاصة بإبقـاء الكيـان المادي للأصل المؤجرة على ذاتيتة وطبيعتة وكأنه يضمن لشركة التأجير التمـويلي عدم تلف هذا الأصل وإستمرار صلاحيته طوال فترة العقد[2].

وتأكيداً لهذا المبدأ قضت المادة (11/ أ) من قانون التأجير التمويلي الأردنـي على أن " يلتزم المستأجر بإستعمال المأجور في الأغراض المتفق عليها في العقـد ويكون مسؤولاً عن صيانته على نفقته وفق الآليات والأصول الفنية المتبعة"[3].

إضافةً إلى النص التشريعي، فإن الشركة المؤجرة غالباً ما تُـضمن عقـود التأجير التمويلي، شرطاً يفيد بأن جميع أعمال الصيانة تلقى على عاتق المستفيد من هذا العقد[4].

ويعلق أحد الفقهاء على هذا الموضوع، بإشارته أن قيام المـستفيد بأعمـال الصيانة، خلال المدة الايجارية كما لو كان هو المالك بحيث لا يلقى علـى عـاتق الشركة المؤجرة أية مصروفات ويقتصر دورها الأساسي على عملية التمويل[1].

---

(1) د. علي مصبح إبراهيم، المرجع السابق، ص 246-247.

(2) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص87.

(3) في نفس الإتجاه قضت المادة (9) من القانون المصري، وإن كان النص المصري يعتبر أشمل من نظيره الأردني من حيث أنه أقر أن الأصول الفنية المتبعة في صيانة المأجور هي التعليمات التي يتلقاها المستفيد من المؤجر أو المورد أو المقاول، حـسب طبيعـة المال المؤجر.

(4) راجع الفقرة 1/6، من تعهدات المستفيد في الشروط العامة لعقـد التـأجير التمـويلي الصادرة عن بنك الإنماء الصناعي الأردني التي تنص على " أن المستفيد يلتزم بصيانة المأجور وإبقاء المأجور بحالة جيدة وقابلة للخدمة وأن يعـوض أي قطعـة ناقـصة أو معطوبة أو مكسورة بقطع أخرى من نفس النوعية....".

والأساس الذي يتم الإعتماد عليه لنقل تبعة الصيانة إلى ذمة المستفيد، هو أن ما تنص عليه القواعد العامة بهذا الشأن لا يتعلق بالنظام العام ولطبيعة هـذا العقـد الخاصة يتم نقل أعباء الصيانة إلى كاهل المستفيد[2].

وإن كانت أعمال الصيانة الضرورية قد ترهق كاهل المستفيد بـشكل كبيـر خاصةً في تأجير العقارات الضخمة، فبعض العقارات المؤجرة تحتاج لصيانة دورية ومتجددة وعالية التكاليف كما لو كان الأصل المؤجر مصنعاً أو مولـدات ضـخمة لتوليد الكهرباء، في حين قد لا تكون التكلفة اللازمة لصيانة بعض العقارات كبيرة، فلا يتصور مثلاً أن يتلف مجمع تجاري إلا بفعل عوامل خاصة وبالتالي فإن تكلفـة صيانته قد تكون منخفضة نسبياً إذا ما قورنت بعقارات أخرى أو إذا كـان العقـار المؤجر مسرحاً أو داراً للسينما فإن تكلفة الإصلاح قد تكون مقبولةً نسبياً للمستفيد.

والأساس في ترتيب هذا الالتزام في ذمة المستفيد مرده أن ملكيـة الأصـل المؤجرة ستنتقل في الغالب للمستفيد، لذلك لا يوجد ما يمنع من تحمله تبعات الملكية منذ بدء إنتفاعه بالأصل المؤجرة.

إضافةً إلى ذلك يتضح مدى حرص الشركة المؤجرة على صيرورة الأصـل صالحاً للإستخدام، لأن المستفيد قد لا يعمل حقه في الشراء عند نهاية العقد كذلك قد لا يتم تجديد العقد، فيعود الأصل بذلك للشركة المؤجرة، أو أن العقد قد يفـسخ لأي سبب كان أثناء فترة سريانه، فإذا لم يكن العقار صالحاً لإستخدام ومصاناً من السابق بشكل جيد، فإن الشركة التي كانت مؤجرة للعقار ستجد صعوبةً بالغةً في تـصريفه وإعادة تسويقه[3].

3. 3. 2 إلتزام المستفيد بإستعمال الأصل إستعمالاً عادياً وشخصياً.

لا يشذ عقد التأجير التمويلي عما تقضي به القواعد العامة مـن أن المـستفيد يجب أن يستعمل الأصل المؤجرة، إستعمالاً عادياً وشخصياً وحسب الغايـة التـي أعدت لها هذه الأصل عند إبرام العقد. فيترتب على المستفيد أن يستعمل المـأجور

---

(1) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 40.

(2) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص318.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 412 - 413.

إستعمالاً عادياً مع بذل عناية الرجل المعتاد في إستعماله للأصل المؤجرة، ويقتضي ذلك أن لا يتجاوز بهذا الاستعمال الحدود المألوفة، لأن أي تجاوز للمألوف قد يؤدي للإفراط وسوء الاستعمال[1]. ويلزم فاعله بالضمان وهذا ما نصت عليه المادة (693) من القانون المدني الأردني.

كما يلتزم المستفيد بعدم التغيير في كيان العقار المـؤجر، إلا إذا أتفـق مـع الطرف المؤجر على هذا الأمر، لذا عليه أن لا يحدث تغييرات مادية فـي العـين المؤجرة قد ينشأ عنها ضرر للمؤجر[2]. ويتجلى هذا الأمر في حال اختيار المستفيد عدم شراء الأصل المؤجرة وعدم تجديد العقد، فإن أي تغيير في العين المؤجرة قـد يضر بالمؤجر، وتأكيداً لذلك قضت المادة (11) المعدلة من قانون التأجير التمـويلي الأردني على أن " يلتزم المستأجر بإستعمال المأجور في الأغراض المتفق علها في العقد....".

ويلتزم المستفيد في عقد التأجير التمويلي بعدم إستبدال الأصل المؤجر[3]. وإن كان هذا الأمر غير متصور في التأجير العقاري نظراً لطبيعة هذا العقد ومحله الذي لا يمكن إستبداله كالمال المنقول.

أما عن الاستخدام الشخصي للعقار المأجور، فإن الحديث عن هـذه النقطـة يحتاج لشيء من التفصيل، لإثبات أن هذا العقد قائم في الأسـاس علـى الإعتبـار الشخصي، بحيث يكون كل من طرفي هذا العقد له إعتباره عند الطرف الآخر فهذا العقد يعتمد في الأساس على خلفية كل شخص يدخل فيه من حيث مركـزه المـالي

---

(1) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 827.

(2) د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص475.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص409.

ومدى الوفاء بالتزاماته[1]، كما أن السمعة الشخصية للعميل لها اعتبارهـا الـذي لا يمكن تجاهله عند إبرام العقد[2].

وهذا يفسر الدراسات الكثيرة التي تجريها الشركة المؤجرة عند تقديم طلـب التمويل، بحيث لا تقدم على إبرام العقد إلا إذا توافرت لديها عوامل الثقة بـأن هـذا العميل سوف يوفي بإلتزاماته فتلجأ المؤسسة المالية التي قدم لها طلب التمويل لطلب مستندات كثيرة توضح المركز المالي لطالب التمويل، فإذا تأكدت من إيجابية هـذا الشخص فإنها تلجأ للتعاقد معه[3]، أما إذا تبين لها العكس فإن رفض التعاقد سـيكون هو القرار المتخذ حتماً.

وتأكيداً للطابع الشخصي لهذا العقد، تحظر التـشريعات المنظمـة للتـأجير التمويلي على المستأجر أو المستفيد التنازل عن هذا العقـد إلا بموافقـة الطـرف المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة (16) من القانون الأردني والمادة (16) أيضاً من القانون المصري ويلتزم الشخص المتنازل إليه أو (المستأجر من الباطن)، بجميـع إلتزامات المستأجر الأصلي وأهمها أداء الأجرة، من تاريخ إخطاره مـن المـؤجر بموافقته على هذا التنازل، وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ضـامناً لوفـاء المتنازل إليه في تنفيذ إلتزاماته العقدية، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك[4].

ولأن هذا العقد يعد واحداً من أهم عقود الإئتمان، فإن بعض عقـود التـأجير التمويلي، تحظر على المستفيد حظراً مطلقاً أن يتنازل عن العقد لـشخص آخـر[5]. وهذا تأكيد وتمسك بالطابع الشخصي للعقد وفي إعتقادي الشخصي أن هذا الـشرط يكثر في تأجير العقارات. وذلك نظراً لإرتفاع تكلفة العقد ولطول مدته أيضاً مقارنةً

---

(1) د. عبدالرحمن قرمان، المرجع السابق، ص 43.

(2) راجع شروط الموافقة على طلب التمويل، البنك الإسـلامي الأردنـي، مـذكورة فـي مذكرات بعنوان التأجير التمويلي، صادرة عن نفس البنك، تم الإشارة إليها سابقاً عنـد بحث إلتزام المؤجرة بالتمويل.

(3) د. الياس ناصيف، المرجع السابق، ص84.

(4) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 97.

(5) د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص 41-42.

بإيجار المنقول والتي تتراوح عادة بين (10-20) سنة، فتلجأ بذلك لإقرار مثل هذا الشرط، أضف إلى ذلك أن موافقتها في البداية على التعاقد لم تأتِ إلا بعد التأكد من شخص المستفيد وأنه سيوفي بإلتزاماته العقدية ولن يتلكأ في ذلك طوال فترة العقد.

ويمكن إثبات قيام عقد التأجير التمويلي على الإعتبار الشخصي بالرجوع للمادة (14/ب) من القانون الأردني التي تقرر حق المؤجر أو من ينيبه في الكشف على المأجور للتأكد من إستمرار حيازة المستأجر للمأجور، بشرط أن لا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر، ولنفرض في هذا المجال بأن العقار المؤجر كان مسرحاً، فإن لممثلي الشركة المؤجرة إجراء الكشف الحسي بين الفينة والأخرى للتأكد من أن المستفيد هو الذي يستغل هذا العقار وأنه لم يتنازل عنه لشخص آخر.

بقي في هذا المجال أن نجيب على سؤال مفاده، ماذا لو أستخدم المستفيد العين المؤجرة في غير الغرض المخصصة من أجله؟ وما الجزاء القانوني الذي يترتب في حال أخل المستفيد بإلتزامه بأن يستخدم المأجور في الغرض الذي خصص من أجله وأن يستخدمه إستخداماً عادياً وشخصياً؟

بداية وفي معرض الإجابة على هذا السؤال يحب الإشارة إلى أن المستفيد أو (المستأجر)، يلتزم وطوال فترة العقد بإستخدام العين المؤجرة على النحو المتفق عليه (في حال وجود إتفاق)، أو بحسب طبيعة هذه العين في حال عدم وجود إتفاق[1].

وإن كان الإحتمال الثاني قليل الحدوث، فالغالب أن يبين في عقد الإيجار الغرض من إيجار العين وأن يتم الإتفاق على ذلك في العقد [2].هذا في عقود الإيجار العادي، أما عقد الإيجار التمويلي فلا يتصور أن يغفل العقد المكتوب والمبرم بين الطرفين النص على الغاية التي من أجلها أُجر العقار محل العقد، وأن يحدد هذا

---

(1) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، جـ6، المرجع السابق، ص517.

(2) د. فايز عبد ا الكندري، أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، بحث منشور في مجلة الحقوق – جامعة الكويت ، العدد الثاني – يونيو 2003، ص95.

العقد وبشكل دقيق غرض الإيجار، وأن يلتزم المستفيد وتحـت طائلـة المـسؤولية القانونية بأن لا يغير في طريقة إستخدام العين المؤجرة.

فإذا كان العقار المؤجر هو مسرحاً فلا يجوز للمستفيد أن يحوله مطعماً أو ما شابه ذلك، وكذلك إذا كان محل العقد هو مجمع تجاري معد على شكل معارض لا يجوز للمستفيد أيضاً أن يستخدمه كمستودعات مثلاً.

والنص واضح في قانون التأجير التمويلي على هذه الحالـة، فـنص المـادة (12/ب) المعدلة يقضي بأنه" إذا أخل المستأجر بشروط العقد فيحق للمؤجر اللجوء إلى المحكمة المختصة للمطالبة بفسخ العقد وبإسترداد المأجور وبـالتعويض عـن الضرر الذي لحق به نتيجة لذلك ودون إخلال بأحكام المادة (17) من هذا القانون".

وتنص الفقرة (ج) من نفس المادة على أنه "لا يحق للمـؤجر اللجـوء إلـى المحكمة المختصة إلا بعد عشرة أيام من تاريخ تبليغ المستأجر إنذاراً عدلياً بإخلاله بشروط العقد وتخاف المستأجر عن تنفيذ هذه الشروط خلال مدة الإنذار".

ونص المادة (17/ ب) من القانون الأردني تتعلق بفسخ العقد دون إنـذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية في حالتين مذكورتين على سبيل الحصر هي تخاف المستفيد عن أداء بدل الأجرة أو إذا صدر قرار بتصفية المستأجر أو شهر إفلاسه.

أما ما دون ذلك من إخلالات فيطبق عليها نص المادة(12) بعد توجيه الإنذار العدلي للمستفيد لتصويب أوضاع المخالفة التي تدعي الشركة المـؤجرة أنـه قـام بإرتكابها.

ونص المادة (12) مستوحى في الأصل من القواعد العامة التي تسير في نفس الإتجاه، وتوجب على المستفيد إستعمال العين فيما أعدت له، وأن لا يخـالف هـذا الأمر إلا بإذن من المؤجر وفي حالة مخالفته لذلك فإنه يلزم بضمان فعله، وقد جاء النص على هذه الحالة في المادة (693) من القانون المدني الأردني.

وينطبق ذات الأمر على إستخدام المستفيد للعين المؤجرة إسـتخداماً عاديـاً وشخصياً فإذا أخل المستفيد بهذا الالتزام جاز للشركة المؤجرة ملاحقته مستندة إلـى نص المادة (12) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

3. 3. 3 إلتزام المستفيد بالتأمين على الأصل المؤجرة.

نصت الفقرة (د) من المادة (11) المعدلة على أنه " يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر في العقد تأمين المأجور ضماناً لحقوقه"، لعل هذا النص، يضاف إلى جملة من النصوص الأخرى، التي تبين ما لعقد التأجير التمويلي من تميز عن العقود الأخرى، فهلاك المأجور بالقوة القاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه يرتـب فـسخ العقد وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد[1]، لكن هذا الأمـر لا ينطبق في عقد التأجير التمويلي فتبعة الهلاك وكما سـيجيء فـي حينـه يتحملهـا المستفيد، لذلك تشترط الشركة المؤجرة على المستفيد تأمين المأجور ضماناً لحقوقها، ويخضع هذا الشرط للقواعد العامة المنظمة للعقود من حيـث إشـتراط الإيجـاب والقبول، وتوافر صيغة عقد التأمين الأساسية وهي تحديد الخطر المؤمن منه وتحديد البدلين وهما مقابل التأمين ومبلغ التأمين[2].

وعند إبرام عقد التأمين الخاص بالأصل المؤجرة تحدد الـشركة المـؤجرة بوصفها المستفيده من بوليصة التأمين، في حين تلقى أقساط التأمين المدفوعة للشركة المؤَمِنة على كاهل المستفيد.

وقد جرى العمل في فرنسا على أن تمتلك شركات التأجير التمويلي أجهزتها الخاصة بالتأمين، بحيث يتم تضمين أقساط التأمين مع أقساط الأجرة التـي يـدفعها المستفيد لصالح الشركة المؤجرة[3]، وقد إعتادت الشركات التـي تمـارس التـأجير التمويلي أن تشترط على المستفيد أن يؤمن المأجور لصالح الشركة المؤجرة، فعلى سبيل المثال، فإن بنك الإنماء الصناعي الأردني وهو إحدى المؤسسات التي تحترف التأجير التمويلي، قد نص في الشروط العامة لهذا العقد على إلتزام المستفيد بالتأمين على الأصل ضد الضياع (وإن كان هذا الإحتمال غير متصور في تأجير العقـار) وكذلك يؤمن ضد الهلاك والحوادث والحريق بالإضافة إلى أية مخاطر أخرى تغطى

---

(1) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص209.

(2) الاستاذ الدكتور مصطفى محمد الجمال، التأمين الخاص، وفقاً لاحكام القـانون المـدني المصري ط1، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص88.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص417.

ببوليصة التأمين، وتوجب هذه الشروط أيضاً أن يكون التأمين شاملاً لكامل القيمة التعويضية للمأجور وضمن بوليصة تأمين شاملة وخالية من أي قيود، وأن تُضمن بوليصة التأمين شرطاً يقضي بعدم دفع أي مبلغ للمستأجر إلا بعد أن تكون مصلحة المؤجر قد تم استيفاؤها، كذلك يعين المستأجر كوكيل عن المؤجر في قبض أية مبالغ تعويضات نتيجة بوليصة التأمين[1]، فإذا وقع الخطر الذي من أجله أنعقد التأمين، فإن الشركة المؤمنة تقوم بتغطية هذه الخسارة وفقاً لما تم الاتفاق عليه.

ويمكن تعريف الخطر بأنه الخسارة المادية المحتملة نتيجة لوقوع حادث معين. أو أنه حادثة محتملة لا يتوقف حدوثها على إرادة أحد الطرفين وخصوصاً على إرادة المؤمن له[2].

وعند تحقق هذا الخطر تلتزم شركة التأمين بدفع المبلغ إلى المستفيد من هذا العقد، ويقوم هذا الإلتزام بالأساس على نص المادة (929) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه (على المؤمن أداء الضمان أو المبلغ المستحق إلى المؤمن له أو المستفيد على الوجه المتفق عليه عند تحقيق الخطر أو حلول الأجل المحدد في العقد).

وبالنسبة لقيمة التأمين المدفوعة، فقد تكون نقداً، وقد تكون قيمة عينية، كما لو قامت الشركة المؤمنة بإصلاح هلاك جزئي وقع على العقار المأجور[3]. لكن عادةً ما تكون قيمة التأمين نقدية وهذا يفسر نص المشرع على أنه(المبلغ المستحق)، فحتى في إصلاح الضرر أو الهلاك الجزئي القائم فإن الشركة المؤمنة ستدفع لمن أصلح هذا الضرر مبلغاً من النقود[4].

---

(1) راجع البند (1/4) من الشروط العامة لعقد الايجار التمويلي، الصادرة عن بنك الإنماء الصناعي الأردني.

(2) الدكتور عبد الهادي السيد الحكيم، عقد التأمين، حقيقته ومشروعيته، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2003، ص10.

(3) أ.د. مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص38.

(4) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص212.

ويشترط في مبلغ التأمين المدفوع أن يكون مساوياً للضرر الحاصـل، فـإذا حصل هلاك جزئي فإن قيمة التأمين المدفوعة تكون مساوية لقيمة أو مقـدار هـذا الهلاك فقط دون زيادة في ذلك، لأن أي زيادة على مقدار الضرر الحاصل فيه إثراء على حساب الغير[1].

أما في حالة وقوع هلاك كلي للمأجور فإن شركة التأمين تلتزم بدفع القيمـة كاملة، لأن عقد التأجير التمويلي عند إبرامه كان يتضمن شرطاً يلزم المستفيد بـأن يكون التأمين شاملاً لكل قيمة المأجور[2].

وينبغي الإشارة في هذا المجال إلى أن قسط التأمين الذي يدفعـه المـستفيد وخاصةً في تأجير العقارات عادةً ما يكون مرتفعاً، نظراً لقيمة العقارات المرتفعـة وطبيعة إستخدامها، وهذا يضيف عبئاً إلى ميزانية المستفيد، لكنه يحقق منفعة مهمة تكمن في التعويض عن الهلاك المحتمل في العقار المؤجر.

لكن التأمين على المأجور قد يثير سؤالاً مفاده، ماذا لو حصل الهلاك الجزئي للعقار المأجور، فهل ينشأ تعارض بين نص المـادة(11/ب) مـن قـانون التـأجير التمويلي التي تلزم المستفيد بتحمل تبعة هلاك المأجور، وبين قسط التأمين الذي يدفع للشركة المؤجرة مباشرة، وهل يحق لهذه الشركة الإحتفاظ بالقسط وإلزام المـستفيد بإجراء الصيانة للأجزاء التي لحقها الهلاك؟

للإجابة على هذا التساؤل، نشير إلى أن الشركة المؤجرة لا يحق لها الإحتفاظ بالتعويض الذي تدفعه الشركة المؤمنة لأنها بهذا الفعل تكون قد أثرت على حـساب المستفيد (المستأجر) لذلك غالباً ما تنص عقود التأجير التمويلي على أن يقوم المؤجر بتسليم المستفيد مبلغ التأمين مقابل الإصلاحات التي قام بها المؤجر والتي التزم بهـا وفقاً لما يقرره القانون في هذا الشأن[3].

---

(1) د. عبد الهادي السيد الحكيم، المرجع السابق، ص128.

(2) راجع البند (1/4)، من الشروط العامة العقد التأجير التمويلي الصادرة عن بنك الإنمـاء الصناعي الأردني.

(3) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص213.

وتأكيداً لذلك تنص الفقرة(4/4) من الشروط العامة لعقد التـأجير التمـويلي الصادرة عن بنك الإنماء الصناعي على أنه (إذا تضرر المأجور خلال سريان عقد التأجير وكان من رأي شركة التأمين حسب بوليصة التأمين أن هذا الضرر يمكـن إصلاحه ففي هذه الحالة يتم إصلاح المأجور من مبلغ التعويض....)

وأرى شخصياً في هذا المجال أن إلتزام المستفيد بالتأمين وإن كان يشكل عبئاً مالياً عليه إلا أنه يساعد في حالة حدوث هلاك للمأجور سيما وأن قيمـة العقـارات عالية، كما أن إشتراط التأمين قد يشكل ضمانة للشركة المؤجرة التي تهـدف إلـى صيرورة الأصل صالحاً للإستخدام لكي تتمكن من تحصيل أقـساط الأجـرة التـي تستحقها، ويشكل التأمين ضمانة قد تغني عن التأمينات العينية والكفالة التي تشترطها الشركة المؤجرة لضمان سداد المستفيد لأقساط الأجرة المستحقة عليه.

بقي في هذا المجال الإشارة لنقطة مهمة يثيرها عقد التأجير التمويلي، وتكمن في أثر إنتقال ملكية المأجور المؤمن عليه على عقد التأمين.

فالثابت أن عقد التأجير التمويلي ينطوي على إحتمالات ثلاثة، أحـدها هـو إنتقال ملكية العقار المأجور للمستفيد بعد انتهاء العقد، ووفقاً للقانون الأردنـي قـد يختار المستفيد شراء العقار المأجور أثناء فترة العقد، وقبل انتهاء مدة الإيجار.

فهل يمتد عقد التأمين ويبقى سارياً لصالح المستفيد الذي أصبح مالكاً؟ الأصل أن القواعد العامة تقضي بأن زوال المصلحة من وراء عقد التأمين تؤدي لإنقضائه، لأن المصلحة هي شرط إبتداء وإستمرار العقد ولا وجود له بدونها[1]. لكن التمـسك بهذا الحل قد يؤدي إلى نتائج ضارة بحق المستفيد الذي إنتقلت له ملكيـة المـأجور حديثاً فإحتمال وقوع الخطر لأي سبب كان يبقى قائماً وهو لم يبرم بعد عقد تـأمين بإسمه، أو لم يخطر الشركة المؤمنة بأنه سوف يقوم بإلغاء اشتراطه لمصلحة الغير والذي كان ينص عليه عقد التأجير التمويلي سابقاً.

تطبيقاً لذلك إعتادت شركات التأمين الفرنسية على إدراج شرط فـي عقـود التأمين يتضمن إنتقال عقد التأمين تبعاً لإنتقال ملكية المؤمن عليه. وبـذلك يـشترط المؤمن له على المالك الجديد أن يبقى على عقد التأمين وتلتـزم الـشركة المؤمنـة

---

(1) د. مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص59.

بتوفير الضمان لهذا المالك الجديد لفترة تتراوح بين شهر وثلاثة أشهر حتى يقوم المالك الجديد بنقل عقد التأمين إلى اسمه[1].

وقد تثور هذه الحالة أيضاً في حال تنازلت شركة التأجير التمويلي عن العقد لمؤجر آخر، فإن الحل السابق هو الذي يطبق في هذه الحالة.

وأرى شخصياً أن هذا الحل عادل جداً من حيث أنه يوفر ضمانةً مهمةً خاصةً أن الخطر المؤمن من أجله قد يتحقق بعد نقل الملكية بفترة يسيرة، فعدم إدراج هذا الشرط يؤدي إلى إلحاق ضرر فادح بالمستفيد في حال حدوث أي هلاك أو خطر قد يلحق بالمأجور.

3. 3. 4 التزام المستفيد بالتعويض في حالة هلاك الأصل المؤجرة.

ينطوي مفهوم الهلاك على موضوعين رئيسيين لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر، هما حالة الهلاك الجزئي للمأجور وحالة الهلاك الكلي والتي ستبحث على النحو التالي:

أولاً: حالة الهلاك الجزئي.

يمكن تعريف الهلاك الجزئي للمأجور على أنه إنعدام أو تخرب جزء من العين المؤجرة كان موجوداً من قبل[2].

وفي معرض الحديث عن هذا الأمر يجب التفرقة بين نوعين من الهلاك الجزئي، الأول عائد لتقصير المستأجر والنوع الثاني لا يكون للمستأجر يد فيه.

فالنوع الأول يكون ناشئاً عن الإستعمال غير الطبيعي للمأجور، ومثالها عدم إجراء الإصلاحات الإيجارية أو غياب العناية التي يسأل عنها المستأجر[3].

في هذه الحالة يضمن المستأجر ما لحق المأجور من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه، لأن المستأجر ملزم بأن يحافظ على المأجور محافظة

---

(1) الدكتور خالد الهندياني، أثر انتقال ملكية الشيء المؤمن عليه في عقد التأمين بحث منشور في مجلة الحقوق - جامعة الكويت - العدد الثاني - يونيو 1998، ص680.

(2) د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص501.

(3) جيروم هوييه، المرجع السابق، ج1، ص756.

الرجل العادي، وهذا جوهر ما نصت عليه المادة(692) من القانون المدني الأردني[1].

وإذا تحققت حالة الهلاك الجزئي بفعل أو بتقصير من المستأجر فإن عقد الإيجار يظل قائماً، ولا يحق للمستأجر الرجوع على مؤجر العين لا بالتنفيذ العيني ولا بدعوى الفسخ ولا بطلب إنقاص الأجرة.

كما ويجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد، وأن يرجع على المستأجر بطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء هذا الهلاك.

أما النوع الثاني من الهلاك الجزئي، فهو الذي لا يد للمستأجر فيه، ويكون في حالات كثيرة من أبرزها حالة القوة القاهرة أو إذا كان الهلاك بفعل المؤجر أو الغير[2].

وتنطوي هذه الحالة أيضاً على احتمالين، أولهما أن يؤثر الهلاك الجزئي بالمأجور بحيث يصبح غير صالح للاستعمال المعد له، أو إذا فات الانتفاع بالمأجور كله، فإذا تحققت هذه الاحتمالات فإن حكم القانون واضح في هذه المسألة.

ونصت عليه المادة (697) بأن قالت:

"1. إذا فات الإنتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة.

2. فإذا كان فوات المنفعة جزئياً وبصورة تؤثر في إستيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ".

ويلجأ لفسخ العقد في الحالة التي لا يقوم فيها المؤجر بإصلاح المأجور وعلى نفقته، ويسقط عن المستأجر من الأجر بمقدار ما فات من منفعة ولا خيار له عندئذٍ بالفسخ وهذا هو نص المادة (3/697)، أما الإحتمال الثاني فهو أن لا يكون الهلاك الجزئي قد أثر بصورة واضحة على المنفعة المقصودة من المأجور.

في هذه الحالة يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بإصلاح العين المؤجرة، فإذا لم يقم المؤجر بإلتزامه هذا جاز للمستأجر إصلاح العين بنفسه ويرجع على

---

[1] في نفس الاتجاه قضت المادة (157) من القانون المدني المصري.

[2] المستشار أنور طلبة، المرجع السابق، ص271.

المؤجر بالمبالغ التي أنفقها جراء هذه الصيانة، ويحق للمستأجر أيـضاً أن يحـصل على ترخيص من القضاء بأن يقوم بإصلاح ما هلك من العين المؤجرة وأن يستوفي ما دفعه من خلال خصمها من أقساط الأجرة، وقد يكون حكم القضاء في هذه الحالة مستعجلاً إذا كانت الحالة تستدعي ذلك[1].

وإلتزام المؤجر في هذه الحالة بإصلاح ما وقع على المأجور من ضرر هـو إلتزام مفترض يتأتى في الأساس من كونه ملتزماً بالصيانة الضرورية للمأجور مـا لم يتم الإتفاق بين المتعاقدين على خلاف ذلك.

ولكي يتمكن المستأجر من العودة على المؤجر بما أصلحه أو إلزامه بإصلاح ما تلف وتهدم يجب عليه في البداية أن يثبت أن هذا الهلاك لا يعود إليـه، وإنمـا تحقق بفعل عامل آخر قد يكون خطأ المؤجر أو الغير بسبب القوة القاهرة، وعليـه فإن المستأجر ملزم ببيان السبب الحقيقي لهذا الهلاك وليس إثبات عدم خطأه لكـي يعفى من المسؤولية عن ما حدث، لأن أي ضرر مجهول السبب سيلقى على عـاتق المستأجر، لأن المنطق السليم يقضي بأنه ملزم بالحفاظ على المأجور طيلـة فتـرة العقد[2]، أما بخصوص عقد الإيجار التمويلي فقد تباينت مناهج التشريعات المختلفـة في هذا المجال، فقانون التأجير التمويلي المصري وافق القواعد العامـة إلـى حـد كبير، ولهذا قضت المادة العاشرة من قانونه على أن (يتحمل المؤجر تبعـة هـلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه...).

وعليه إذا كان الهلاك الجزئي الذي لحق بالعقار المؤجر تمويلياً لم ينقص من الانتفاع به بشكل كبير، فإن المستفيد هو الذي يتعهد بإصلاح ما وقع علـى العقـار المؤجر، لأن الهلاك الجزئي يدخل ضمن إلتزام المستفيد بالـصيانة والإصـلاح[3]. فكما هو معروف فإن المستفيد في عقد التأجير التمويلي يلتزم بكلا النـوعين مـن الصيانة سواء كانت صيانة ضرورية أو إيجارية لذلك فلا مجال في هذه الحالة، لأن يتحلل من هذا الإلتزام، وحتى لو كان الهلاك واقعاً بفعل الغير فإن المستفيد يتحمـل

---

(1) المستشار أنور طلبة، المرجع السابق، ص271.

(2) جيروم هوييه، المرجع السابق، ج1، ص757.

(3) د. عبد الرحمن قرمان، المرجع السابق، ص109.

تكاليف إعادة الحال ومن ثم يرجع على المتسبب بما دفعه، ويستمر إلتزام المستفيد حتى في حالة القوة القاهرة، وكل ما يلزم به المؤجر في هذه الحالة هو دفع التعويض الذي تلقاه من شركة التأمين للمستفيد جراء قيامه بتكاليف إعادة الحال.

أما إذا أنقص الهلاك الكلي أو فوت المنفعة المقصودة من العقار المؤجر فلا مناص في هذه الحالة من تطبيق حكم القواعد العامة التي تقضي بفسخ العقد والعودة إلى الحالة التي كان عليها المتعاقدان قبل إبرام العقد.

أما إذا كان سبب الهلاك راجعاً للمستفيد فإن نص المادة (1/21) قد أوجدت الحل بأن يلتزم المستأجر بالإستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.

أما قانون التأجير التمويلي الأردني فقد قرر في هذا الصدد حكماً مستغرباً شذّ به عن ما قرره القانون المصري فقد نصت المادة (11/ب) على أن: (يتحمل المستأجر تبعة هلاك المأجور ويبقى مسؤولاً عن التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر إلا إذا كان سبب الهلاك يعود للمؤجر).

ويفهم من هذا النص أن أية حالة من حالات الهلاك الجزئي للعقار المؤجر يتحملها المستفيد، وأرى شخصياً أن إقرار هذا النص فيه إجحاف كبير للمستفيد، فماذا لو كان الهلاك الجزئي قد وقع بفعل القوة القاهرة وأدى إلى فوات المنفعة من العقار المأجور، فمن غير المعقول أن يستمر المستفيد في التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر. ويتحمل كذلك تبعة هذا الهلاك، فالأصل أن يفسخ العقد ويعود الطرفان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، وأن يؤول المبلغ المدفوع من قبل شركة التأمين إلى الشركة المؤجرة وبالتالي تأمن هذه الشركة شر الخسارة التي تأتي عن طريق القوة القاهرة، وينطبق الأمر ذاته إذا وقع الضرر من الغير وفوت منفعة العقار المؤجر.

ثانياً: حالة الهلاك الكلي.

تقضي القواعد العامة في القانون المدني، بأنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا إنفسخ العقد من تلقاء نفسه، وان كانت المصطلحات التي استخدمها المشرع في القوانين المختلفة متباينة إلا أنها تفضي لنفس الغاية فالمشرع

الأردني نص في المادة(1/697) على انه: (إذا فات الإنتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة).

ونص المشرع المصري في المادة (569) علـى انـه: (إذا هلكـت العـين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه....).

ولعل نص المادة (1/697) من القانون الأردني قد جاء موافقا للمـادة (661) من ذات القانون التي نصت على أن: (المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ...).

لذلك عبر القانون عن الهلاك بفوات المنفعة، والتي تؤدي بالضرورة في هذه الحالة إلى أن ينفسخ العقد من تلقاء نفسه وبحكم القانون لانعدام محل العقد، ويترتب على ذلك أن تزول الإلتزامات العقدية لكل من المؤجر والمستأجر على حد سـواء، فلا تستحق الأجرة ويرد ما عجل منها قبل الهلاك ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن فسخ العقد ولا يحق له أيضاً إجبار المـؤجر على إعادة الحال إلى ما كانت إليه[1].

هذه الشروط تتحقق في حال كان الهلاك راجعاً لسبب لا يد للمـستأجر فيـه كالقوة القاهرة، أما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر فمن الطبيعي أن يتحمل تبعة خطأه لأن القواعد العامة في عقد الإيجار تقضي بأن المستأجر مـؤتمن علـى المأجور ويلزم برده في الحالة التي تسلمه فيها[2].أما إذا كان الهلاك بفعل الغير فإن للمؤجر والمستأجر أن يرجعا معاً على المتسبب بالهلاك لمطالبته بالتعويض[3].

أما بخصوص عقد التأجير التمويلي، فقد تباينت مناهج التشريعات المختلفـة حول هذا الموضوع، فالقانون المصري وطبقا للمادة العاشرة من قـانون التـأجير التمويلي حمل المؤجر تبعة هذا الهلاك، بشرط أن لا يكون الهلاك راجعـاً لخطـأ المستفيد أو تقصيره، ويأتي هذا الحكم موافقا تماما لما جاء في القواعد العامة مـن حيث أن المالك هو الذي يتحمل تبعة الهلاك[4].لأن المالك ملزم بتمكين المستفيد من

---

(1) لمزيد من التفصيل راجع، المستشار- أنور طلبة- المرجع السابق،ص271.

(2) جيروم هوييه، المرجع السابق،ج1، ص758.

(3) المستشار أنور طلبة، المرجع السابق، ص271.

(4) لمزيد من التفصيل راجع، د. حسام الدين الصغير، المرجع السابق، ص39-40.

الإستمرار في الإنتفاع بالعقار المؤجر فإذا حصل الهلاك فإنه يستحيل عليـه تنفيـذ الإلتزام وبالتالي يحق للمستفيد الإمتناع عن تنفيذ التزاماته المتقابلة[1]. وهـذا يفـسر فسخ العقد بقوة القانون، أما إذا كان هلاك العقار راجعاً لخطأ المستفيد، إلـزم هـذا الأخير بالإستمرار في أداء القيمة الايجارية، أو الثمن الذي تم الإتفـاق عليـه مـع مراعاة ما حصله المؤجر من أقساط مدفوعة من شركة التامين[2].

هذا ما قرره القانون المصري من أحكام والتي أرى شخـصياً أنهـا أحكـام منطقية تراعي مصلحة طرفي العقد ولا تحابي طرفاً عن الآخر.

أما القانون الأردني فقد نقل تبعة الهلاك الكلي إلى عاتق المستفيد وقد جـاء ذلك في المادة (11/ب) من القانون الأردني، والتي أوردت حكمهـا القاسـي بحـق المستفيد موافقةً بذلك ما جرى عليه العمل في فرنسا من نقل تبعة الهلاك الكلي على عاتق المستفيد وحتى لو كان الهلاك ناتجاً عن القوة القاهرة، بحيث يلـزم المـستفيد بإعادة بناء العقار تحت مسؤوليته الكاملة، على أن يخصص مبلغ التعويض المتأتي من شركة التأمين لأعمال إعادة البناء ويتحمل المستفيد الفرق بين التكلفـة الفعليـة لإعادة البناء ومبلغ التعويض[3].

وينبغي الإشارة في هذا المجال إلى أن ما جرى عليه العمل في فرنـسا يـتم بالإتفاق بين الطرفين ولم ينص عليه قانون التأجير التمويلي الفرنسي بل ترك هـذا الأمر لما يتفق عليه الطرفان وقد يبدو هذا أخف وطأة قليلا من النص عليه صراحة في متن القانون.

فالناظر لأحكام القانون الأردني يعتقد وللوهلة الأولى أن المشرع لهذا القانون قد نصب نفسه وصياً على مصالح شركات التأجير التمويلي صحيح أن حكم القواعد العامة في هذا المجال لا يتعلق بالنظام العام ويجوز الإتفاق على خلافه، لذلك كـان

---

(1) د. عبد الرحمن قرمان، المرجع السابق،ص109.

(2) د. قدري الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص115.

(3) د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص420.

الأولى من المشرع الأردني على الأقل أن لا ينص على هذه المسالة ويترك الأمـر لإتفاق طرفي العقد.

وان كان الأحرى به إذا أراد أن تتحقق العدالة لجميع الأطـراف أن يكـون نصه موافقا للنص المصري بحيث يقضي بإنفساخ العقد في حـال حـدوث القـوة القاهرة أو خطأ الغير، خاصةً وأن الشركة المؤجرة لن تتضرر كثيراً لأنها ستحصل على مبلغ التأمين في حال أُتفقَ على عدم إعادة بناء العقار الذي هلك كليا.

وكل ما فعله القانون الأردني في هذا المجال أنه أعفى المستفيد مـن تبعـة الهلاك إذا كان هذا السبب راجعاً للمؤجر أو للشركة المؤجرة، وان كان مـن غيـر المتصور فعليا أن يتحقق الهلاك بهذه الصورة، فالعقار المؤجر في حوزة المـستفيد منذ بدء العقد وأخطاء البناء في العادة لا تتحملها الشركة المؤجرة لأن البناء قد تـم تحت إشراف المستفيد بصفته وكيلا عن الشركة المؤجرة وعليه لا يمكـن تـصور تحقق وقوع الهلاك بسبب الشركة المؤجرة.

3. 4 مسؤولية المستفيد التي قد تنشأ أثناء إستخدام الأصل المؤجرة.

إضافة إلى الإلتزامات العقدية الأساسية التي يلتزم بها المـستفيد، لا يمكـن إغفال مسؤوليات مهمة تناط بالمستفيد، قد تنشأ أثناء سـريان العقـد، وأهـم هـذه المسؤوليات هي مسؤولية المستفيد عن ما يحدثه الأصل من ضرر يـضاف إليهـا مسؤوليته المتعلقة بضمان فعالية حق الملكية، والتي سيتم بحثها على النحو آلاتي:

3. 4. 1 مسؤولية المستفيد عما يحدثه الأصل من ضرر.

تنص المادة (11/ج) مـن قـانون التـأجير التمـويلي الأردنـي علـى أن (يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناجمة عـن المـأجور الذي في حيازته)[1].

ومؤدى هذا النص أن المستفيد هو من يتحمل الأضرار الناشئة عـن العقـار المؤجر والتي قد تصيب الغير، ويتحمل المستفيد هـذا الإلتـزام علـى إعتبـار أن مسئوليته في هذا المجال هي مسؤولية تقصيرية[2].

---

(1) في نفس الإتجاه قضت المادة (1/10) من قانون التأجير التمويلي المصري.

(2) جيروم هوييه، المرجع السابق، ج1، ص760.

والدارس لهذا النص يلاحظ أنه مستقى في الأصل من القواعد العامـة فـي القانون المدني والمنظمة لهذه الحالة فالمادة (1/290) من القانون المـدني الأردنـي تنص على أن: (الضرر الذي يحدثه للغير البناء كله أو بعضه يضمنه مالك البنـاء أو المتولي عليه إلا إذا ثبت عدم تعديه أو تقصيريه).

كما نصت المادة(291) من ذات القانون على انه: (كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية خاصة للوقاية من ضررها أو آلات ميكانيكية يكون ضامنا لمـا تحدثه هذه الأشياء من ضرر إلا ما لا يمكن التحرز منه...).

من خلال النصوص السابقة يتبين لنا مدى مسؤولية المستفيد عن الأضـرار التي يحدثها العقار المؤجر، ومسؤولية المستفيد في هذه الحالة تقـوم بوصـفه مـن يتولى مسؤولية الحراسة إزاء هذا العقار، ويمكن تعريف الحراسة على أنها(السلطة الفعلية في الرقابة والتوجيه والتصرف بالشيء)[1].

وفي الأساس تكون الحراسة مناطة بمالك العقار، لكنها قد تنتقل إلـى غيـره كالمنتفع والمرتهن رهنا حيازيا للعقار، وينطبق الأمر تماما على المستفيد في عقـد التأجير التمويلي لأنه يتمتع بسلطة فعلية على العقار المؤجر وخاصـةً مـن جهـة الرقابة والتوجيه.

ووفقا لقواعد القانون المدني فإن الضرر الذي يحدث للغير يكون ناشئاً عـن أمرين، الأول هو الضرر الحاصل نتيجة تهدم البناء كله أو بعضه، والـذي يلـزم بموجبه مالك البناء أو المتولي عليه بضمان هذا الضرر، والمـستأجر التمـويلي أو المستفيد يعتبر في حكم المتولي على العقار ويشترط لقيام مسئوليته تحقق أمرين هما الحراسة وفقا للمفهوم السابق توضيحه والثاني هو وقوع الضرر نتيجة لتهـدم هـذا البناء، ولكي يسال المستفيد يكفي للمضرور أن يثبت أن الضرر الذي لحق به كـان نتيجة لتهدم العقار محل العقد، ليصار فيما بعد لمسائلة المستفيد وقيـام مـسؤوليته بوصفه حارساً وإن ما حدث من ضرر للغير كان بسبب تقصيره أو تعديه[2].

---

(1) د. عبد العزيز اللصاصمة، المسئولية المدنية التقـصيرية- الفعـل الـضار- أساسـها وشروطها، دارالثقافة للنشر والتوزيع،ط1، الإصدار الأول،2002 ص249.

(2) صخر الخصاونة، المرجع السابق، ص218.

ولا يعفى المستفيد من هذه المسؤولية إلا إذا أثبت عدم تعديه أو تقصيره فكما هو معروف فإن القواعد العامة لعقد الإيجار تفرض على المستأجر أن يتوخى فـي عنايته بالمأجور معياراً لا يقل عن عناية الرجل المعتاد.

فإذا أراد المستفيد في هذه الحالة نفي مسؤوليته فيجب عليه في هذه الحالة أن يثبت بما لا يدع مجالاً للشك أنه قام بالصيانة الضرورية للعقار المـأجور أو أنـه راعى في إستخدامه لهذا العقار كافة الشروط القانونية وأن ما وقـع لهـذا العقـار المأجور من تهدم كان خارجاً عن سيطرته ولا يد له فيه، كأن يقع التهدم بفعل القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه، وبالتالي فإن مسؤولية حارس الأشياء هي قرينة قانونية قابلة لإثبات العكـس وبإمكانـه التحلـل منهـا إذا أثبـت عـدم مسؤوليته[1].

وينصرف هذا الحكم أيضاً إلى المستفيد في عقد التأجير التمويلي العقـاري، فمتى أثبت عدم خطأه صرفت عنه المسؤولية، كأن يثبت أن تهدم العقار كان بفعـل القوة القاهرة أو خطأ المضرور، أو بسبب خطأ المقاول الذي قـام بتـشييد البنـاء، وحتى لو قام المستفيد بتوقيع محضر إستلام العقار محل العقد وهذا يعتبر كما مـر معنا سابقا إقرارا منه بصحة وسلامة هذا العقار، لكن تحقق الانهيار سواء كان كلياً أو جزئياً لا يعفي مقاول البناء من الضمان إذ لولا وجود عيب خطير في هذا العقار لما أنهار وبالتالي تنتفي مسؤولية المستفيد وتقوم مسؤولية المقاول في هذه الحالة[2].

أما الحالة الثانية التي يلزم المستفيد بالمسؤولية تجاهها فهي مـسؤوليته عـن الأشياء الموجودة تحت تصرفه والتي تحتاج لعناية خاصة للوقاية من ضررها والتي يكون المستفيد بموجبها ضامناً لما تحدثه هذه الأشياء من ضرر، وفقاً لنص المادتين (11) من قانون التأجير التمويلي و(291) من القانون المدني.

والبحث في هذا الموضوع وتفصيلاته قد يطول ويخرج البحث عن مـساره الرئيسي، لكن من المفيد الإشارة إلى أن المستفيد يضمن الضرر الحاصل للغير من العقار المأجور والذي قد يؤدي للحرمان من الإنتفاع بالملك بالنسبة للمجاورين.

---

(1) د. عبد العزيز اللصاصمة، المرجع السابق، ص242-243.

(2) د. عبد اللطيف الحسيني، المرجع السابق. ص222-223.

وقد يكون هذا بما يصدر من المأجور من ضوضاء أو اهتزازات أو روائح كريهة أو تشويش مغناطيسي أو غير ذلك[1]، ومثال ذلك أن يكون محل العقد مسرحاً فإن المستفيد يضمن للجوار الضرر الذي قد يلحقهم من جراء الضوضاء التي قد تصدر من هذا المسرح أثناء فترات استخدامه.

كذلك فإن المستفيد يضمن الضرر الإقتصادي الذي قد يلحق بالغير من وجود العقار المؤجر، ويتمثل في نقصان قيمة أعيان المضرور، ويمثل لهذا الضرر ببناء مدبغة للجلود بجانب دار المضرور[2]، فإن بناء هذه المدبغة وما يترتب على وجودها من روائح كريهة وتواجد للحشرات قد يؤدي إلى نقصان القيمة الإقتصادية لبيت المتضرر إذا ما أراد تأجيره مثلاً.

وأضيف مثالاً آخر على هذه الحالة مفاده أن محل العقد قد يكون مصنعا لإنتاج المواد الكيماوية فإن المستفيد يضمن في هذه الحالة الضرر الذي قد يلحق بجيرانه في حال نقص قيمة أعيانهم، جراء الروائح الكريهة التي قد تنبعث من هذا المصنع، وأرى شخصياً أنه من الصعب جداً حصر الأضرار الناتجة عن الأشياء الموجودة تحت حراسة المستفيد، لكن أشير وكقاعدة عامة أن شروط مسؤولية حارس الشيء أو المستفيد في موضوعنا المطروح للبحث هي:

أولاً: أن يتولى هذا الشخص حراسة الشيء وفقاً للمفهوم القانوني للحراسة.

ثانياً: لتحقيق مسؤولية المستفيد يجب إثبات أن الضرر كان ناتجاً عن فعل الشيء الموجود تحت الحراسة[3].

ولا يستطيع المستفيد في هذه الحالة دفع مسؤوليته إلا إذا أثبت أنه قد قام بالعناية الخاصة التي تحتاجها هذه الأشياء وأنه لم يقصر في واجبة في العناية وأن ما وقع من ضرر كان خارجاً عن طاقته.

---

(1) المحامي الدكتور محمد أحمد رمضان، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، دار الحبيب للنشر والتوزيع- عمان، ط1. 1995، ص48.

(2) د. محمد أحمد رمضان، المرجع السابق، ص49.

(3) د. عبد العزيز اللصاصمة، المرجع السابق، ص243.

كأن يقع الضرر بتسرب المواد الكيماوية نتيجة لوقوع زلزال مثلاً أو أن الضرر قد حصل بفعل الغير أو بخطأ المضرور نفسه في هذه الحالة تنتفي مسؤولية المستفيد عن الضرر الناشئ عن الأشياء الموجودة تحت حراسته.

ويؤسس لقيام مسؤولية المستفيد في هذه الحالة، أن هذا الضرر الحاصل للغير قد يكون ناتجاً عن مخالفة القوانين واللوائح، التي قد تفرض عليه إتخاذ تدابير وإحتياطات لحماية الناس من المخاطر التي قد تنشأ من إستعماله للأصل المؤجرة، كذلك قد يكون المستفيد مخالفاً للقوانين والأنظمة التي تضمن راحة المجاورين وبالتالي تقوم مسؤوليته في مواجهتهم[1].

كذلك قد تقوم مسؤولية المستفيد إذا إنحرف عن سلوك الشخص المعتاد في إستخدامه للعقار المأجور أو إذا تعسف في إستعمال حقه لدرجةٍ أضرت بالآخرين ويكون التعسف إذا قصد الإضرار بالآخرين أو إذا لم تتناسب المصلحة المتوخاة من إستعمال الحق مع الضرر المتحقق، أو إذا ثبت عدم مشروعية المصلحة المتوخاة من استعمال الحق[2].

في هذه الحالة يلزم المستفيد بالتعويض عن الضرر الحاصل، وذلك بطرق التعويض المقررة قانوناً ومنها التعويض العيني، الذي يكون بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل تحقق الضرر. ويعتبر هذا النوع من أفضل أنواع التعويض لأنه يؤدي إلى إزالة الضرر كلياً[3]، ومثال ذلك أن يكون العقار محل العقد مسرحاً ويقوم المستفيد بإستخدامه بصورةٍ تحدث ضوضاء وضرر للآخرين، فيحق للمضرور في هذه الحالة الحصول على حكم قضائي يلزم المستفيد بإستخدام هذا المسرح بصورة لا تضر بالآخرين ولا تسبب لهم الضوضاء، أو أن يحصل المضرور على حكم قضائي يلزم المستفيد من مصنع كيماوي لتركيب فلاتر تقوم على تنقية الأبخرة المنبعثة منه، ومنع خروجها بصورةٍ تضر بالآخرين.كذلك قد يكون التعويض نقدياً،

---

(1) د. محمد أحمد رمضان، المرجع السابق ص66-67.

(2) د. محمد أحمد رمضان، المرجع السابق، ص69-70-71.

(3) د. سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، منشورات مركز البحوث القانونية- وزارة العدل- بغداد-1981، ص149.

على شكل مبلغ معين يعطى للشخص المتضرر أو أن يدفع على شكل أقساط وقد يكون بإيراد مرتب مدى الحياة[1].

وهذا النوع من التعويض هو الأساس في المسؤولية التقصيرية، فالمستفيد الذي يستغل مصنعاً أو مستشفى قد يلزم بدفع مبالغ نقدية لمن تضرروا من وجود هذه المشاريع بجوارهم، ومثالها أن تنخفض القيمة الإقتصادية للأعيان التي يملكها المجاورون جراء الروائح التي تصدر من مستشفى كان محلاً لعقد التأجير التمويلي، فيلزم المستفيد في هذه الحالة بأداء مبلغ نقدي يعادل القيمة التي انخفضت بها قيمة الأعيان المملوكة للمجاورين.

3. 4. 2 إلتزامات المستفيد المتعلقة بفعالية حق الملكية.

قد تلقى على عاتق المستفيد أثناء مدة العقد التزامات طارئة لم يكن ليتوقعها وقد تؤثر هذه الأحداث الطارئة على سير العقد بشكلٍ أو بآخر ويمكن إجمال هذه الحالات في الفروع التالية:

أولاً: إلتزامات المستفيد في حالة تصفية أو إفلاس الشركة المؤجرة

تنص المادة(18) من قانون التأجير التمويلي الأردني على أنه يحق للمستأجر في حال تصفية المؤجر أو شهر إفلاسه ما يلي:

أ. الإستمرار في تنفيذ العقد وفق شروطه أو.

ب. تسليم المأجور للمصفي أو وكيل التفليسة ويدخل مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ التي قام بدفعها للمؤجر بعد خصم أجر المثل عن المدة التي إنتفع بها بالمأجور.

وهذا النص يشير إلى حالتين قد تكونان وبدون مبالغة من أخطر ما يواجه الشركة المؤجرة، فالحالة الأولى وهي حالة الإفلاس تكون بتوقف المدين التاجر عن دفع ديونه وتلزم الشركة في هذه الحالة بإشهار إفلاسها[2].

---

(1) د. سعدون العامري، المرجع السابق، ص152.

(2) القاضي الدكتور سعيد الهياجنة، آثار حكم شهر الإفلاس على جماعة الدائنين، مطبعة الشباب- عمان، 1993،ص14.

وإن كان إشهار إفلاس الشركة المؤجرة متصور من الناحية النظرية إلا انـه يبدو بعيد المنال من الناحية العملية نظراً لملائة شركات التـأجير التمـويلي، فمـن يمارس أعمال التأجير التمويلي هي الشركات التي تتخذ شكل المـصارف وبالتـالي يستبعد وصولها لحالة الإفلاس، وهذا يفسر منهج القوانين المختلفـة بـأن قـصرت أعمال التأجير التمويلي على الأشخاص الإعتبارية دون الأشخاص الطبيعيين، فمهما بلغ المركز المالي للشخص الطبيعي فإن إحتمال وصوله لدرجة الإفلاس قـد يبـدو أكبر إذا ما قورن بالشخص الإعتباري وخصوصاً المصارف.

أما الحالة الثانية التي يمكن أن تطرأ أثناء تنفيذ العقد وتؤثر علـى شخـصية الشركة المؤجرة فهي حالة تصفية الشركة، وبما أن النص جاء مطلقاً فإنـه يـشمل التصفية الإختيارية والقضائية، بحيث يتم أثناء فترة التصفية تحديـد مـا للـشخص المعنوي وما عليه، بحيث يتم إستيفاء ماله من حقوق وأداء مـا عليـه مـن ديـون وإلتزامات، لكن ما يميز حالة التصفية عن شهر الإفلاس أن الشخص المعنوي الذي هو بصدد التصفية أياً كان نوعها، لا يفقد شخصيته القانونية أثناء فتـرة التـصفية ويحق له خلال فترة التصفية، أن يتم جميع الأعمال القانونية التي بـدأها[1]، ومنهـا على سبيل المثال: عقد التأجير التمويلي فله مثلاً أن يبرم عقد بيع في حـال إنتهـاء مدة العقد وله أن يسترد المأجور إذا نقصت مدة العقد ولم يرغب المستفيد بالتجديـد وغير ذلك من التصرفات القانونية، بعكس حالة الإفلاس التي لا يحق له بموجبهـا تسيير أعماله إلا في حالات محدودة حددها القانون.

وجيز القول في هذه المسألة أن المستفيد في حال ووجـه بإحـدى الحـالتين السالف ذكرهما فإن له وفقاً لنص القانون أن يستمر في تنفيذ العقد وفقاً لـشروطه، وفي إقرار مثل هذا النص وقفةٌ لا بأس بها من المشرع إلى جانب المستفيد، وفيهـا إلزام للشخص الذي سيؤول إليه الحق في العقار المؤجر.

وقد أعطى القانون للمستفيد خياراً ثانياً يتمثل في تسليم المأجور للمـصفي أو وكيل التفليسة ويدخل مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ التي قام بدفعها للمـؤجر بعد خصم أجر المثل عن المدة التي إنتفع بها بالمأجور.

---

(1) د. إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص398.

وأرى شخصياً، أن إحتمال تحقق تصفية الشركة المؤجرة يبدو أكبر من تحقق إفلاسها، أما من حيث النص فإن المشرع وإن كان أجاد بإقراره نص الفقرة (أ) من المادة(18) والتي تقضي بأحقية المستفيد في الاستمرار في العقد، إلا أن الأولى بـه في هذه الحالة أن ينص على أحقية المستفيد في شراء العقار المأجور أولاً، في حال توفرت له الإمكانيات اللازمة للشراء، سيما وأن كثيراً من عقود التأجير التمـويلي تنص على أحقية المستفيد بشراء المأجور أثناء فترة العقد وحتى قبل انتهاء مدته[1].

فإقرار مثل هذا النص لا يؤثر على دائني الشركة المؤجرة التي تـم إعـلان إفلاسها أو تصفيتها على حد سواء، وفيه توفير جهد وعناء كبيرين علـى المـستفيد تغنيه عن الدخول متزاحماً مع باقي الدائنين، إضافة إلى أن عقد التأجير التمويلي في الأصل قائم على الاعتبار الشخصي وبالتالي قد لا يجد الشخص الذي آلت إليه ملكية العقار المؤجر نفسه متوائما مع هذا العقد وقـد لا يكـون لديـه الخبـرة الكافيـة والمعلومات اللازمة عن هذا العقد فالأفضل لجميع الأطراف أن ينص على أحقيـة المستفيد بشراء هذا العقار المؤجر إذا رغب في ذلك وأتمنى على المشرع الأردنـي أن يأخذ بهذه النقطة عند أول تعديل يجريه على القانون، أو عند إقراره من مجلـس الأمة أن يضاف حق المستفيد بالشراء في مطلع هذه المادة وإستمراراً لنقد هذه المادة فإن الباحث يرى أن المشرع وعند إقراره لهذا النص قد تطـرق بالـذكر لحـالتي الإفلاس والتصفية وفاته حالة مهمة قد تتحقق أثناء العقد، فماذا لو تم الحجـز علـى أموال الشركة المؤجرة دون إعلان إفلاسها؟

لم يرد نص في القانون الأردني يعالج هذه المسألة، وهذا إنتقاد آخر يـضاف إلى نصوص القانون الأردني، فحالة الحجز على أموال الشركة المؤجرة هي حالـة

---

[1] راجع لتفصيل ذلك الشروط العامة لعقد الإيجار التمويلي الصادرة عـن بنـك الإنمـاء الصناعي الأردني والتي تنص على أن عقد التأجير التمويلي هو(عقـد يحـق للعميـل (المستأجر) بموجبه الإنتفاع بالإصل الذي يختاره ويناسب نشاطه وذلك مقابل أقـساط متفق عليها خلال مدة زمنية محددة تدفع للبنك المؤجر على أن تنتقل ملكية المأجور في نهاية مدة العقد الى المستأجر مقابل مبلغ متفق عليه مع امكانية الشراء خلال مدة العقد)

قانونية محتملة ولم يتم النص عليها، ولذا أقترح إلحاقها بالنص، والتأكيد على النص بأحقية المستفيد بالشراء أولاً، لأن حالة الحجز قد تنتهي ببيع أموال الشركة المؤجرة بالمزاد، فمن باب أولى أن يتقدم المستفيد لشراء العقار الذي يـستغله،ولا اعتقـد أن مثل هذا التصرف قد يضر بمصالح الدائنين الآخرين.

ثانياً: مسؤولية المستفيد في حالة التصرف بمحله التجاري.

يعرف المحل التجاري على أنه: منقول معنوي يشمل مجموعة من العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية[1].

وهذا التعريف يوافق إلى حد كبير ما نصت عليه المادة (2\38) مـن قـانون التجارة الأردني إلا أن المادة سالفة الذكر قد فصلت أكثر حول ماهية عناصر المحل التجاري، بحيث نصت على أن: (يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية بحسب الأحوال وهي خصوصاً- الزبائن والأسم والـشعار وحـق الإيجـار والعلامات الفارقة والبراءات والإجازات والرسـوم والنمـاذج والعـدد الـصناعية والأثاث التجاري والبضائع).

وما يهمنا من هذا التعريف هو ما عبر عنه المشرع بالحق في الإيجار، فغالباً ما يلجأ التاجر إلى إستئجار العقار الذي يزاول فيه نشاطه، وعندها لا بد من دخول حق الإجارة الناشئ عن عقد الإيجار ضمن عناصر المحل التجاري، لذلك أُعتُبِر أن الحق في الإجارة هو من العناصر الهامة للمحل التجاري، لأنه هو السند القـانوني الذي يخول التاجر إستعمال العقار لممارسة نشاطه التجاري[2].وإذا ما طبقنـا هـذه الأحكام على عقد التأجير التمويلي فإن الحديث سيدور فقط حول ما إذا باع التـاجر محله التجاري شاملاً الحق في إجارة العقار، على إعتبار أن العقار وحـده وعلـى

---

(1) د. علي البارودي، العقود وعمليات البنوك التجارية. منـشأة المعـارف بالإسـكندرية 1984.ص112.

(2) د. هاني محمد دويدار، مبادئ قانون المشروع الرأسمالي، دار المطبوعات الجامعيـة، الاسكندرية،1994،ص317.

فرض ملكية المستفيد له لا يدخل ضمن عناصر المحل التجاري وعليه لا يشمله بيع المحل التجاري أو رهنه[1].

وأرى شخصياً في هذا المجال أن المستفيد له كامل الحق في إجراء هذا التصرف القانوني لكن يجب عليه أن يراعي نص المادة (16) من قانون التأجير التمويلي، التي أجازت للمستأجر أن يتنازل عن العقد لمستأجر آخر لكن بشرط موافقة المؤجر على ذلك لأن هذا العقد يقوم في الأصل على الإعتبار الشخصي وعليه فإن أي تصرف حاصل من المستفيد في هذا الإتجاه ودون موافقة الشركة المؤجرة لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة شركة التأجير التمويلي فشخص المستفيد له إعتبار مهم عند شركة التأجير التمويلي لذا قد تلجأ شركات التأجير التمويلي، إلى أعمال حقها برفض تنازل المستفيد عن العقد لصالح مستأجر آخر.

ويسري هذا الشرط رغم نص القواعد العامة على إنتقال الحق في الإجارة إلى من إشترى المحل التجاري ودون أي إعتراض من مؤجر العقار[2]، لأن نص قانون التأجير التمويلي يعتبر نصاً خاصاً ينظم حالة التأجير التمويلي لذا يجب إعماله في هذا المجال.

ثالثاً: مسؤولية المستفيد في حالة الحجز على الأصل المؤجرة أو رهنها أو رهن الأجرة.

لا يمكن تصور أن يقع الحجز على العقار المؤجر من قبل دائني المستفيد، ذلك أن القواعد العامة تقضي بأن الحجز أياً كان نوعه لا يأتي إلا على الأموال التي يمتلكها المدين، فأي دائن للمستفيد أعتقد أن العقار محل العقد هو ملك للمستفيد وأراد إيقاع الحجز عليه، يجب عليه في هذه الحالة مراجعة دائرة تسجيل الأراضي التي يقع العقار ضمن إختصاصها للتأشير بتوقيع الحجز على هذا العقار، وبما أن قانون التأجير التمويلي الأردني وخصوصاً في المادة الثامنة منه قد أوجب أن يخضع العقار محل العقد للتسجيل لدى دائرة الأراضي المختصة، وعليه فإن هذه الدائرة

---

(1) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص432.

(2) د. هاني محمد دويدار، مبادئ قانون المشروع الرأسمالي، المرجع السابق، 317.

سوف تقوم بإعلامه بأن هذا العقار ليس ملكاً للمستفيد وبالتالي لا يمكن تـصور أن يقع الحجز على العقار محل العقد من قبل دائني المستفيد.

وأن كنا في الأردن بحاجة لنص يلحق بقانون التأجير التمويلي يلزم المستفيد بتثبيت لوحةٍ على العقار توحي بأن هذا العقار مؤجر تمويلياً تماماً مثل مـا جـرى عليه العمل في تأجير المنقول، فإقرار نص يوجب تثبيت هذه اللوحة إضـافةً إلـى إلزامية التسجيل لدى دائرة الأراضي قد يساهم بمنع أي تعرض يحتمل أن يوجه به المستفيد من دائنيه أثناء استغلاله للعقار المأجور، أما دائنوا شركة التأجير التمويلي فيحق لهم طلب توقيع الحجز على العقار المأجور والذي يستغله المستفيد، ويكـون إيقاع الحجز بالتأشير به في هامش قيد العقار لدى دائرة التسجيل، ويستوي في هـذا الأمر أن يكون الحجز تحفظياً أو تنفيذياً[1]، مع التمييز بـأن النـوع الأول والـذي يسمى كذلك بالحجز الإحتياطي يقع بغير سند تنفيذي ويقصد منه منع المـدين مـن التصرف في المال المحجوز لكي لا يلحق دائنيه أي ضرر، أما النوع الثـاني مـن الحجز فهو الحجز التنفيذي، والذي يلجأ إليه الدائنون لتحصيل حقوقهم مـن أمـوال مدينهم، بعد بيع هذه الأموال لدى دائرة التنفيذ ولا يتم هذا النـوع مـن الحجـز إلا بواسطة سند تنفيذي، يقرر حق الدائن في إستيفاء دينه من أموال المدين[2].

من هنا تبرز الحاجة الملحة إلى إقرار نص يبين مسؤولية المستفيد في حـال توقيع الحجز على أموال الشركة المؤجرة ومن بينها العقار محل العقد والنص كذلك على أولوية المستفيد بشراء هذا العقار خاصةً إذا ما تم توقيـع الحجـز التنفيـذي وبالاخص أن شراء المستفيد للعقار المشار عليه بـالحجز قـد لا يـضر بمـصالح الدائنين، فأقصى ما يتمناه هؤلاء الدائنون هو تحصيل حقوقهم من أموال المدين، أما إذا لم يرغب المستفيد بالشراء فإنه يستطيع الإستمرار بالعقد مع المالك الجديد للعقار أما رهن العقار محل العقد فإن أحكامه مختلفة ويكفي القول فـي هـذا المجـال أن للشركة المؤجرة رهن العقار المأجور رهناً رسمياً أو ما يسمى في القانون المـدني

---

[1] د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص427.

[2] د. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء الأردنـي، دراسـة مقارنـه، مطابع الهدف،ط1، 1987،ص131-132.

الأردني بالرهن التأميني، ولا يمكن أن يقع هذا الرهن إلا من مالك العقار[1]. وقد وضعت المادة (1322) من القانون المدني الأردني تعريفاً لهذا النوع من الرهن بالقول أن: (الرهن التأميني عقد يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون)[2].

وقد قرر المشرع كذلك أن الرهن التأميني أو الرسمي عقد شكلي لذا يلزم طرفاه بتسجيله إذا ما أرادا إبرام العقد بينهما[3].

وبناء على ما تقدم فإن الرهن التأميني هو حق عيني تبعي لا يقوم إلا بالتبعية للدين الذي يضمنه ولا ينشأ مستقلاً لذاته، وهو بذلك يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق، لكن يجب التنويه أن هذه السلطة لا تتمثل في إستغلال العقار المرهون أو إستعماله بل تتمثل في إعطاء المرتهن ميزتي التقدم والتتبع، بحيث يكون التقدم بأفضلية هذا الدائن المرتهن على جميع الدائنين في إستيفاء حقه من قيمة هذا العقار وحتى أن تقدمه يكون على الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية على ذات العقار والمتأخرين عنه في المرتبه.

أما ميزة التتبع فتعطي الدائن أحقية إستيفاء دينه من ثمن العقار المرهون ولو إنتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر، بحيث يستطيع التنفيذ على هذا العقار وبيعه بالمزاد أياً كان حائزه[4].

وقد إشترط القانون أيضاً لصحة هذا الرهن أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه، لأن الدائن قد يلجأ في حال عدم تحصيل دينه إلى بيع هذا العقار

وتحصيل ثمنه لذلك أُشترط هذا الأمر[1].

---

(1) د. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة دار الشعب بالقاهرة، ط3، 1979، ص170

(2) في نفس الاتجاه قضت المادة(1030) من التقنين المدني المصري.

(3) هذا الشرط مقرر حسب نص المادة (1323) من القنون المدني الأردني.

(4) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، المرجع السابق. ص192.

وفي مجال التأجير التمويلي لا يثير هذا النوع من الرهن أية مشاكل تذكر في حال إنتهى هذا الرهن أثناء فترة العقد وقبل إنتقال الملكية للمستفيد، بل قد لا يـشعر المستفيد بوقوع هذا الرهن أصلاً لأن قواعده تقضي بعدم إنتقـال الحيـازة للـدائن المرتهن بل يكتفى بتسجيله وإنفاذه في مواجهة الغير، لكن المشكلة قد تثور في حالة انتقال ملكية العقار المرهون للمستفيد، وبما أن القواعد العامة في القانون المدني قـد نصت على أن الدائن المرتهن يتمتع بميزة التتبع، فإن ذلك يخوله الحجز على هـذا العقار الموجود تحت يد المستفيد بعد أن اصبح هو المالك له وبالتالي بيعه بـالمزاد وتحصيل حقه أو دينه.

ولكي يتفادى المستفيد وهو مالك العقار الجديد هذا التنفيذ لا يوجد أمامـه إلا قضاء الدين المضمون بالرهن بتطهير العقار من الرهن من خلال دفع المبلغ الـذي يمثل قيمة العقار المرهون، أو التخلي عن هذا العقار وأن كانت مـصلحة المالـك الجديد(المستفيد سابقاً) ستفوت لأنه لو لم يرد ملكية العقار في النهاية لما قطع هـذا الشوط الكبير المتمثل في عقد التأجير التمويلي ليفوز في النهاية بملكية العقار، وعليه فإن الإحتمال الأكثر بروزاً هو أن يقوم المالك الجديد بتطهير العقار من الرهن ومن ثم العودة على الشركة التي كانت مؤجرة للعقار بقيمة ما دفعه لتخليص العقار مـن الرهن[(2)].

وبالإنتقال إلى النقطة الأخيرة في هذا المجال وهي رهن دين الأجـرة، فـإن لشركة التأجير التمويلي رهن دين الأجرة، ويتبع لإنفاذ هذا الـرهن فـي مواجهـة الغير، القواعد القانونية لحوالة الحق بحيث يحول الدائن حقه الذي في ذمة مدينه إلى شخص أجنبي، فيحل هذا الأجنبي محل الدائن في هذا الحق نفسه بجميـع مقوماتـه وخصائصه ولا يكون هذا الرهن نافذاً في مواجهة الغير إلا إذا قبل المستفيد بذلك[(3)]، ويعتبر المستفيد موافقاً على هذا التصرف بمجرد توقيعه على عقد التأجير التمـويلي لأن كثيراً من عقود التأجير التمويلي تنص على أحقية الشركة المؤجرة برهن العقار

---

(1) د. محمود جمال الدين زكي، المرجع السابق، ص198.

(2) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق،ص440.

(3) د. علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص134.

المؤجر وكذلك رهن دين الأجرة مع أن إحتمال الرهن قليل الحدوث نظـراً لملائـة شركات التأجير التمويلي لكنه وعلى الأقل يبقى إحتمالاً وارد التنفيذ ولو نظرياً فقط.

الخاتمة:

بحمد ا وتوفيقه تم الإنتهاء من بحث موضوع مهم في إطار عقد التـأجير التمويلي ألا وهو التزامات شركة التأجير التمويلي والمـستفيد فـي عقـد التـأجير التمويلي العقاري وذلك بمقارنة أحكام قانون التأجير التمويلي الأردني المؤقت رقـم (16) لسنة(2002) والمعدل بالقانون رقم(48) لسنة(2003) مـع القـوانين المقارنـة الأخرى وبالأخص القانونين المصري والفرنسي، وكذلك مقارنة أحكام قانون التأجير التمويلي المنظمة لإلتزامات طرفي العقد مع ما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني في مجال إلتزامات المؤجر والمستأجر، ومطابقة هذه الأحكام ومقارنتها مـع بعضها البعض، ومعرفة المواطن التي يتفق فيها قانون التأجير التمويلي مع القواعد العامة وأيضاً مواطن الإختلاف وبعد الإنتهاء من شرح هـذا الموضـوع يتوصـل الباحث للنتائج التالية:

أولاً: عقد التأجير التمويلي ظاهرةٌ قانونيةٌ مستحدثة، تستلزم لإنجاحها إيجاد المنـاخ القانوني الملائم لها.

ثانياً: عقد التأجير التمويلي في الأصل فكرةٌ اقتصاديةٌ تهدف إلى تنشيط رأس المال تطورت مع الزمن إلى أن غلفت نفسها بغلاف قانوني فأصبح لزامـاً علـى الدول المختلفة التي تريد التعامل بهذا العقد أن تسعى أولاً لتنظيم هذا العقـد تشريعياً .

ثالثـاً: عقد التأجير التمويلي عقد مسمى له أحكامه التي تميزه عـن بـاقي العقـود الأخرى التي قد تتشابه معه، وهو أحد أهم عقود الإئتمان.

رابعاً: عقد التأجير التمويلي يحقق في الغالب مصلحة طرفية، فالـشركة المـؤجرة تحقق هامش الربح الذي تبتغيه والمستفيد يحصل علـى المعـدات اللازمـة لتسيير مشروعه.

خامساً: عقد التأجير التمويلي العقاري هو عقد تجاري بالنسبة لطرفيه إذا مـا أخـذ بعين الإعتبار أن محل العقد هو العقار المخصص لأغراض مهنيـة حـسب نص القانونين المصري والفرنسي بخلاف القانون الأردني الذي لـم يـنص على طبيعة محل العقد.

سادساً: بخلاف القانون الأردني نص كل من القانونين المصري والفرنسي على أن للمستفيد في نهاية العقد إحدى خيارات ثلاث فإما أن يقوم بشراء محل العقـد بعد خصم ما تم دفعه من أجرة من أصل الثمن أو أن يبرم عقد تأجير تمويلي جديد على ذات محل العقد المنتهي أو أن يرد المأجور للشركة المؤجرة، في حين نص المشرع الأردني على خيار المستفيد بالشراء فقط.

سابعاً: لعقد التأجير التمويلي العقاري أحكام خاصة ومتميـزة عـن عقـد التـأجير التمويلي للمنقولات.

ثامناً: عقد الإيجار هو العنصر التعاقدي الأساسي، في عقد التأجير التمـويلي إلا أن أحكام هذا العقد تخرج في أحيان كثيرة عن ما تقضي به القواعد العامة.

تاسـعاً: الإلتزام الرئيس الذي يترتب في ذمة الشركة المؤجرة هو تمويل بناء العقار محل العقد أو شراؤه يضاف إليه الإلتزام بتمكين المستفيد من الانتفاع بمحل العقد مع إعفاء الشركة المؤجرة من الضمان وكذلك تلتزم الشركة المـؤجرة بنقل ملكية الأصل للمستفيد في حال إختار المستفيد شراء محل العقد.

عاشراً: معظم الالتزامات الناشئة عن العقد يتحملها المستفيد، ويلتزم بها طيلة فتـرة العقد وتشمل:

أ. التزامه بدفع الأجرة.

ب. التزامه بالمحافظة على الأصل المؤجرة ويشمل:

1. إلتزام المستفيد بالإستعمال العادي والشخصي للأصل المؤجرة.
2. إلتزام المستفيد بصيانة الأصل المؤجرة.
3. إلتزام المستفيد بالتأمين على الأصل.
4. إلتزام المستفيد بالتعويض في حالة هلاك الأصل المؤجرة ولـو كـان هذا الهلاك واقعاً بالقوة القاهرة حسب نص القانون الأردني.

ج. إلتزامات المستفيد المتعلقة بفعالية حق الملكية وتشمل:

1. واجبات المستفيد في حالة إفلاس الشركة المؤجرة او تصفيتها.
2. واجبات المستفيد في حالة الحجز على الأصل المؤجرة أو رهنهـا أو رهن دين الأجرة.
3. واجبات المستفيد في حالة التصرف في محله التجاري.

كما خاص الباحث إلى التوصيات التالية:

التوصية الأولى:

إعادة النظر بنص المادة الثالثة من القانون الأردني، من حيث أن هذه المادة لم تعطِ مفهوماً واضحاً لعقد التأجير التمويلي، وأقترح لتصويب وضع هذه المـادة، اتباع منهج القانون المصري في تحديد مفهوم العقد، من حيث النص على التـأجير التمويلي للمنقولات والعقارات، كل على حدة بشكل مستقل، وتحديد طبيعة الأمـوال التي تكون محلاً للعقد والإشارة إلى أن العقارات التي يقع عليها العقد هي العقارات المخصصة لأغراض مهنية أما المنقولات فتقتصر علـى المنقـولات التـي تخـدم مشروعاً سلعياً أو خدمياً، فالغاية الأساسية من هـذا العقـد هـي تنـشيط العمـل الإقتصادي، والإشارة أيضاً إلى أن المال محل العقد قد يكون ملكاً للشركة المؤجرة أو قد تلجأ لشرائه أو بناءه بناء على طلب المستفيد.

التوصية الثانية:

إلحاق نص بقانون التأجير التمويلي الأردني ينظم حالـة التـأجير التمـويلي اللاحق، فالنص الحالي أهمل ذكر هذه الحالة ولم يتطـرق لهـا، واقتـرح أن يـتم الإستعانة بالنص المصري لإقرار هذه الحالة.

التوصية الثالثة:

النص وبصراحة على الخيارات الثلاثة التي تعقب انتهاء العقد خلافـاً لمـا يقضي به القانون المؤقت الحالي الذي ينص فقط على إمكانية شراء المال المستأجر بعد إنتهاء العقد. وإيضاح أن المستفيد له الحق في شراء المال المؤجر وكـذلك رده أو إبرام عقد تأجيري تمويلي جديد.

التوصية الرابعة:

إقرار نظام لأحكام قانون التأجير التمويلي الأردني يبين وبشكل مفصل إجراءات القيد لهذا العقد وما يتطلب إبرامه من أوراق ومستندات وبيانات تكميلية، وجميع الأمور التنفيذية المتعلقة بهذا العقد.

التوصية الخامسة:

تعديل نص المادة الرابعة عشر من القانون الأردني، بحيث تنص على إلزامية وضع لوحة على العقار محل العقد، تفيد أن هذا العقار مؤجر تمويلياً، وعدم قصر هذا النص على المنقولات فقط.

التوصية السادسة:

إلغاء نص الفقرة(ب) من المادة(11) من القانون الأردني والتي تنص على أن يتحمل المستأجر تبعة هلاك المأجور، وأقترح ولتحقيق قسط وافر من العدالة أن يقضي النص الجديد بأن العقد يعتبر مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً فإذا كان هذا الهلاك بخطأ المستأجر إلتزم بأداء القيمة الايجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين، أما إذا كان الهلاك بفعل الغير فإن العقد يعتبر مفسوخاً ويرجع المستفيد والشركة المؤجرة على محدث الضرر بالضمان، تماماً كما يقضي النص المصري.

التوصية السابعة:

تعديل نص المادة (18) من القانون الأردني بحيث تشمل إضافةً إلى حالتي إفلاس الشركة المؤجرة أو تصفيتها حالة ما إذا تم الحجز على أموال هذه الشركة دون إعلان إفلاسها، ولكي لا يتأثر المستفيد من هذه الإجراءات التي قد تلحق بالطرف المؤجر أقترح إضافة نص لهذه المادة يقرر أولوية المستفيد في شراء هذه الأموال إذا ما رغب في ذلك.

التوصية الثامنة:

أتمنى على المشرع الأردني في أول تعديل لأحكام هذا القانون أن يقر نـصاً مفاده أن يحضر على المؤجر طيلة مدة العقد بيع المأجور أو التنازل عنه أو رهنـه أو إعطاء أي حق عيني أخر عليه ما لم يتم الإتفاق مع المستأجر على ذلك خطيـاً، فإقرار مثل هذا النص فيه حماية للمستفيد وتأكيد للطابع الشخصي لهذا العقد.

التوصية التاسعة:

زيادة الوعي العام عن عقد التأجير التمويلي، من خلال إقامة الندوات وورش العمل التي تعنى بالبحث في هذا الموضوع وتثقيف المجتمع حـول هـذه الظـاهرة القانونية المستحدثة.

التوصية العاشرة:

يرى الباحث ولتفعيل دور هذا العقد وخصوصاً في تنفيذ المشاريع العقاريـة الصغيرة والمتوسطة، أن تقف الدولة إلى جانب أصحاب هذه المشاريع عن طريـق كفالتها لأصحاب هذه المشاريع عند إبرام العقد مع الشركة المؤجرة، تماماً كما فعلت الحكومة الفرنسية وأسهمت بذلك في تطوير مشاريعها الإنتاجيـة ممـا أدى لرفـد إقتصادها الوطني الذي رمى بظلاله الإيجابية على الصالح العام.

المراجع

أولاً: الكتب مرتبة أبجدياً:

إبراهيم، علي مصبح، (2002)، **العقود المسماه، البيع لإيجار الوكالـة**، دار الفكـر العربي-بيروت، ط1.

أبو السعود، رمضان، (د.ت)، **دروس في العقود المـسماه**، عقـد البيـع، الـدار الجامعية، بدون سنة نشر.

الألفي، محمد جبر، (1998)، إلتزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، بحث منشور في **مجلة مؤته للبحوث والدراسات**، العدد الرابع، المجلد الثالث عشر.

إلياس ناصيف، (1999)، **سلسلة أبحاث قانونية مقارنه**، عقد الليزنج فـي القـانون المقارن،(د،ن).

الأهواني، حسام الدين، (1993)، **الحقوق العينية الأصلية**، ؟أسباب كسب الملكيـة. (د،ن).

الإيجار التمويلي، **مذكرات مطبوعة، صادرة عن البنك الإسلامي الأردني**.

الإيجار التمويلي: نشرة توضيحية صادرة عن بنك الإنماء الصناعي الأردني.

البارودي، علي، (1984)، **العقود وعمليات البنـوك التجاريـة**، منـشأة المعـارف بالإسكندرية.

البارودي، علي؛ الفقي، محمد السيد، (1999)، **القانون التجاري**، دار المطبوعـات الجامعية.

الجمال، مصطفى محمد، (د. ت)، **التأمين الخاص، وفقاً لأحكام القـانون المـدني المصري**، ط1(د،ن) بدون سنة نشر.

الحسيني، عبد اللطيف، (1997)، **المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية**، الـشركة العالمية للكتاب، ط1.

الحكيم، جاك يوسف، **العقود الشائعة أو المسماه،** (د،ن) بدون سنة نشر.

الحكيم، عبد الهادي السيد، (2003)، **عقد التأمين، حقيقته، ومشروعيته، دراسة مقارنه،** منشورات الحلبي الحقوقية، ط1.

الخصاونة، صخر أحمد، (2004)، **عقد التأجير التمويلي وآثاره في القانون الأردني، دراسة مقارنة،** رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا.

الخصاونة، علاء الدين عبد ا فواز، (2002)، **التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي،** رسالة ماجستير، منشورات دار الثقافة للنشر والتوزيع- عمان.

دويدار، هاني محمد، (1992)، **مقدمات القانون التجاري،** ط1،(د،ن).

دويدار، هاني محمد، (1994)، **العقود التجارية والعمليات المصرفية،** دار الجامعة الجديدة.

دويدار، هاني محمد، (1994)، **مبادئ قانون المشروع الرأسمالي،** دار المطبوعات الجامعية- الإسكندرية.

دويدار، هاني محمد، (1998)، **النظام القانوني للتأجير التمويلي،** مكتبة الإشعاع الفنية، ط2.

دويدار، هاني محمد، (1999)، **الأرض كموضوع للتأجير التمويلي دراسة في ضوء القانون رقم 95 لسنة 1995، ولائحته التنفيذية،** دار الجامعة الجديدة.

دويدار، هاني محمد، (2003)، **الأعمال التجارية بالقياس،** دار الجامعة الجديدة، ط1

دويدار، هاني محمد، (2003)، **الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية،** دار الجامعة الجديدة.

رمضان، محمد أحمد، (1995)، **المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار،** دار الحبيب للنشر- عمان، ط1.

الزعبي، محمد يوسف، (1990)، إلتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، بحث منشور في **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات،** العدد الثاني، المجلد الخامس.

زكي، محمود جمال الدين، (1979)، **التأمينات الشخصية والعينية،** مطبعة دار الشعب بالقاهرة، ط3.

سامي، فوزي محمد، (1993)، **شرح القانون التجاري الأردني**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، جـ1، ط1.

سعد، نبيل إبراهيم، (2000)، **الضمانات غير المسماه في القانون الخاص**،منشأة المعارف بالإسكندرية، ط2.

سعد، نبيل إبراهيم، (د. ت)، **العقود المسماه،** (د،ن) بدون سنة نشر.

سلطان، أنور، (1980)، **العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة**، دار النهضة العربية.

سليم، عصام أنور، (2000)، **الوجيز في عقد الإيجار**، دار المطبوعات الجامعية، جـ1.

السنهوري، عبد الرزاق، (1963)، **الوسيط في شرح القانون المدني، في الإيجار والعارية،** ج6، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي- بيروت.

السنهوري، عبد الرزاق، (1968)، **الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية،** ج9، دار النهضة العربية.

السنهوري، عبد الرزاق، (د. ت)، **الوسيط في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة**، الجزء الرابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي- بيروت.

سوار، محمد وحيد الدين، (1999)، **الحقوق العينية الأصلية**، ج2، أسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع- عمان، ط1، الإصدار الثالث.

الشثري، سعد بن ناصر، (2000)، عقد الإجارة المنتهي بالتمليك، بحث منشور في **مجلة كلية الشريعة** بالرياض.

الشروط العامة لعقد الإيجار التمويلي، نشرة صادرة عن بنك الإنماء الصناعي الأردني.

شنب، محمد لبيب، (2004)، **شرح أحكام عقد المقاولة**، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط2.

الشهاوي، قدري عبد الفتاح، (2001)، **عقد المقاولة في التشريع المصري والمقارن**، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط1.

الشهاوي، قدري عبد الفتاح، (2003)، **موسوعة التأجير التمويلي**، منشاة المعـارف بالإسكندرية، ط1.

صديق، رمضان، (1998)، **التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية فـي معاملتـه الضريبية**، دار النهضة العربية، ط1.

الصغير، حسام الدين عبد الغني، (1994)، **الإيجار التمويلي**، دار النهضة العربية- القاهرة، ط1.

طلبة، أنور، (د. ت)، عقد الإيجار،(د،ن) بدون سنة نشر.

العامري، سعدون، (1981)، **تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية**، منـشورات مركز البحوث القانونية- وزارة العدل- بغداد.

عبد العزيز، سمير محمد، (2001)، **التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسـبية والاقتصادية والتطبيقية،** دار الإشعاع الفنية، ط1.

عوض، علي جمال الدين، (1989)، **عمليات البنوك من الوجهة القانونية**،(د،ن).

فرج، توفيق حسن، (1984)، **عقد الإيجار دراسـة لأحكـام قـوانين الإيجـارات**، مطبوعات الدار الجامعية، ط1.

قاسم، علي سيد، (د. ت)، **الجوانب القانونيـة للإيجـار التمـويلي**، دار النهـضة العربية- بدون سنة نشر.

قايد، محمد بهجت عبدا ، (2000)، **عمليات البنوك والإفلاس**، دار النهضة العربية، ط2.

قرمان، عبدالرحمن السيد، (د.ت)، **عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لـسنة 1995، دراسة مقارنة،** دار النهضة العربية، بدون سنة نشر.

القضاة، مفلح عواد، (1987)، **أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء الأردني**، دراسـة مقارنه، مطابع الهدف، ط1.

الكندري، فايز عبد ا ، (2003)، أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة مـن أجله، بحث منشور في **مجلة الحقوق**- جامعة الكويت، العدد الثاني.

اللصاصمة، عبد العزيز، (2002)، **المسؤولية المدنية التقصيرية**- الفعل الـضار، أساسها وشروطها، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط2.

مرقس، سليمان، (1985)، **شرح القانون المدني، العقود المسماه، عقـد الإيجـار،** المجلد الثاني، (د. ن) ط4.

منصور، محمد حسين، (د. ت)، **النظرية العامة للائتمان**، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون سنة نشر.

منصور، محمد حسين، (د. ت)، **شرط الإحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المـادي،** دراسة مقارنه، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة نشر.

النكاس، جمال فاخر، (1998)، الصيانة والإصلاحات في العين المؤجرة دراسة في القانون الكويتي وبعض القوانين المقارنه، بحث منشور في **مجلة الحقـوق**- جامعة الكويت، العدد الثاني.

الهندياني، خالد، (1998)، أثر انتقال ملكية الشيء المؤمن عليه في عقـد التـأمين، بحث منشور في **مجلة الحقوق**- جامعة الكويت، العدد الثاني.

هوييه، جيروم، (2003)، **المطول في القانون المدني، العقود الرئيـسية الخاصـة،** ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنـشر والتوزيـع، جـ1، ط1.

الهياجنه، سعيد، (1993)، **آثار حكم شهر الإفلاس على جماعة الـدائنين**، مطبعـة الشباب، عمان.